

III квартал 2024 г.

Офисная недвижимость

Россия | Москва

Индикаторы рынка Москвы, III квартал 2024 г.



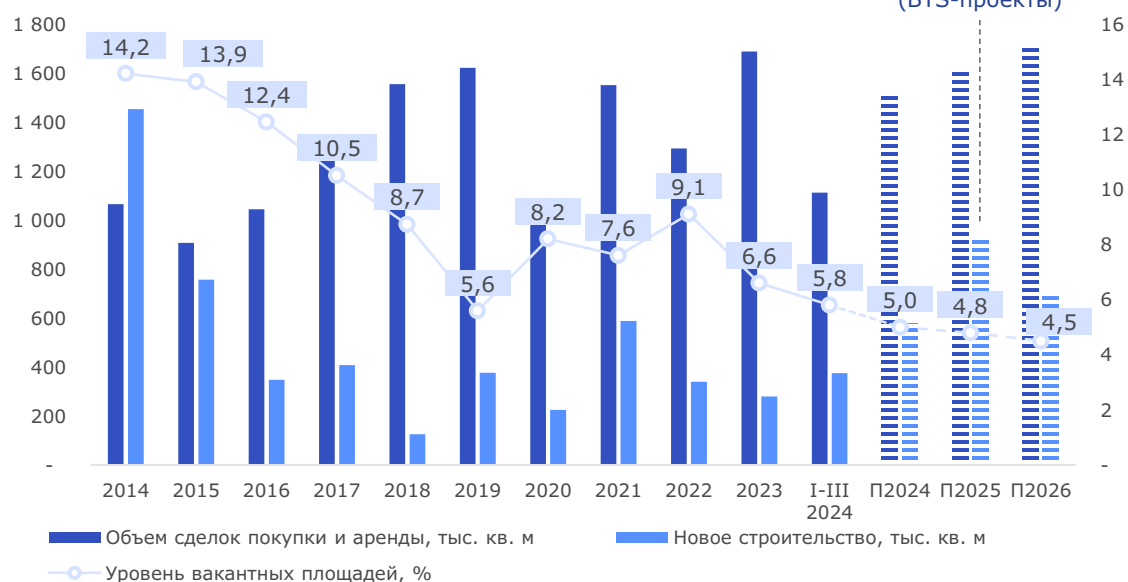
*Средневзвешенные ставки аренды, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%). Рассчитываются по вакантному предложению в существующих объектах внутри МКАД.

Ключевые итоги



Динамика ключевых индикаторов

39% от строительства на 2025 г. — штаб-квартиры (BTS-проекты)



Прогноз — оценка компании Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов.

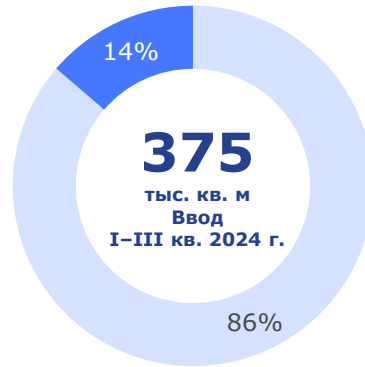
Источник: Nikoliers

Предложение

Распределение текущего офисного предложения



Распределение нового офисного предложения



■ Класс А и Prime ■ Класс В+ ■ Класс В-

■ Класс А ■ Класс В+

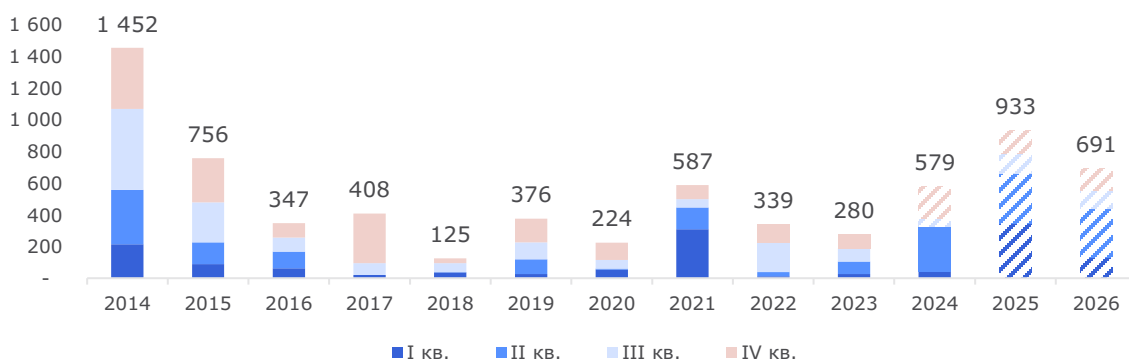
Новое строительство, III кв. 2024 г.



За девять месяцев 2024 г. введено в эксплуатацию 375 тыс. кв. м офисных площадей, из которых 81% уже находится под договорами pre-lease и pre-sale и почти 2% приходится на долю build-to-suit (здание ГБУ «Мосгоргеотрест»). Всего доступно порядка 66 тыс. кв. м, 78% из которых расположено между ТТК и МКАД, а 22% — за пределами МКАД. При этом в аренду есть предложение только за ТТК на севере Москвы (площадью 6 тыс. кв. м) и в Сколково (площадью 14 тыс. кв. м), остальной объем реализуется на продажу.

По прогнозам Nikoliers, до конца 2026 г. введется в эксплуатацию еще порядка 1,8 млн. кв. м офисных площадей, из которых в аренду доступно только 240 тыс. кв. м. Такой небольшой объем арендного строительства при высоком спросе на крупные блоки способствует сохранению дефицита арендного предложения на офисном рынке Москвы.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Прогноз — оценка компании Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов.

Источник: Nikoliers

Коммерческие условия

4,5 %

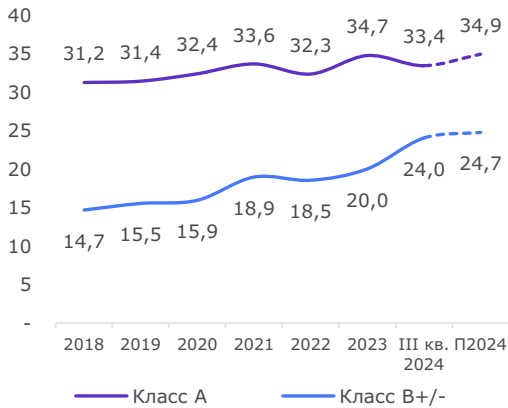
Рост средней ставки аренды за девять месяцев

Фактором роста среднерыночного значения выступает выход на рынок дорогого предложения за пределами МКАД. Ранее в локациях, отдаленных от центра, ставки аренды были существенно ниже среднерыночного значения и объем свободных площадей в экспозиции тянул значение ставки аренды вниз. Ввод в эксплуатацию нового качественного объекта увеличил расчетное значение ставки аренды.

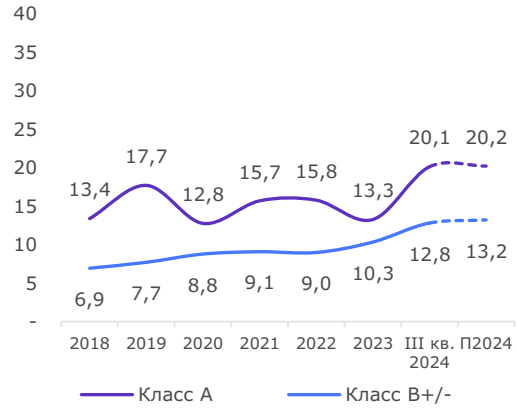
За почти семилетний период среднерыночная ставка аренды внутри МКАД по вакантному предложению в экспозиции увеличилась на 30%, за пределами МКАД — на 77%.

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

В границах МКАД



За пределами МКАД



Портфель 13 ключевых собственников

Сумма площадей класса Prime, A, B+

2,4

млн кв. м

Доля от общего стока класса Prime, A, B+

15%

Вакансия

7%

Ставка аренды

33 500

руб./кв. м/год

- **15–20%** — рост ставки аренды на пролонгацию текущих договоров аренды.
- От **8%** до **26%** в среднем рост ставки аренды по портфелю ключевых собственников по зданиям like-to-like (класс Prime, A, B+) по отношению к I кв. 2024 г. В условиях дефицита предложения динамика ставок в наиболее востребованных объектах идет опережающими темпами.
- До конца года на рынок может выйти дополнительное предложение, ставка по которому в среднем выше на **7%**.

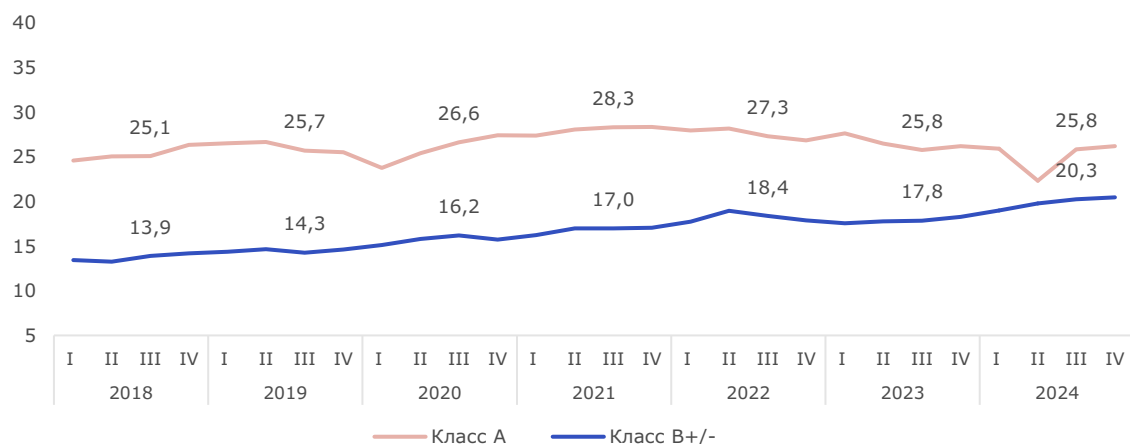
Ставки аренды средневзвешенные, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%). Рассчитываются по вакантному предложению в существующих объектах. Объекты за МКАД — объекты, расположенные в том числе, но не ограничиваясь: в районах Москвы ТиНАО, городах МО и пригородных зонах городов Сколково, Одинцово, Красногорск, Химки.

Коммерческие условия

Росту ставки аренды по итогам трех кварталов 2024 г. способствовало несколько причин. Во-первых, на рынок вышли блоки в качественных зданиях, экспонируемые по ставкам выше среднего значения по рынку. Кроме того, собственники наиболее востребованных объектов повышают стоимость аренды на фоне сложившегося дефицита подобных вариантов. Рост по рынку на такие блоки в классе А и Prime составил от 7% до 29% за квартал.

По-прежнему в условиях дефицита качественных блоков на рынке ограничен выбор офисных площадей класса А и Prime и преобладают объекты класса В, которые тоже растут в цене, выступая альтернативой для арендаторов, рассматривающих крупные блоки, площадью от 3 тыс. кв. м.

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



В классе А и Prime расчетное средневзвешенное значение ставки с отделкой и без отделки практически сравнялось. В связи с ограниченным объемом вакантного предложения в центре Москвы, редкие крупные офисные блоки площадью более 10 тыс. кв. м предлагаются в верхнем ценовом диапазоне. Это единичные случаи, в то время как ставка в экспозиции на помещения без отделки в классе А без учета выпадающих значений составляет в среднем 30 тыс. руб./кв. м/год.

Предложения с отделкой могут сильно варьироваться по качеству: от качественной премиальной отделки до помещений со стандартным ремонтом. Среди помещений с отделкой, исключая блоки с базовым ремонтом, ставка аренды в среднем составила 40 тыс. руб./кв. м/год, увеличившись на 12% по отношению к I кварталу 2024 г.

Ставки аренды по типам помещений, по классам, руб./кв. м/год

	Класс А/Prime	Класс В+/-
С отделкой	19 000–70 000	14 000–45 000
Без отделки	15 000–55 000	13 300–44 000

Ставки аренды средневзвешенные, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%). Рассчитываются по вакантному предложению в существующих объектах. Объекты за МКАД — объекты, расположенные в том числе, но не ограничиваясь: в районах Москвы ТиНАО, городах МО и пригородных зонах городов Сколково, Одинцово, Красногорск, Химки.

Структура офисной вакансии в строящихся объектах

Доля pre-lease/pre-sale*: 2024–2026 гг.



*Учитываются объекты на стадии строительства, прогнозируемые к вводу в 2024–2026 гг., без учета уже введенных в эксплуатацию объектов за 9 месяцев 2024 г.

Источник: Nikoliers

Прогноз нового строительства 2024–2026 гг.	
2024 г.	579 Тыс. кв. м
2025 г.	933 Тыс. кв. м
2026 г.	691 Тыс. кв. м

Острый дефицит предложения на офисном рынке способствует сохранению спроса на покупку и аренду офисов в строящихся зданиях, поэтому к моменту завершения строительства объекты законтрактованы на 70–90%. Всего за три квартала 2024 г. введено 375 тыс. кв. м офисных площадей, из них свободно только 18% площадей. Подобная тенденция продолжится в ближайшие два года. В строящихся зданиях, ожидаемых к вводу в 2024–2026 гг., уровень вакантности в среднем составляет 34%.

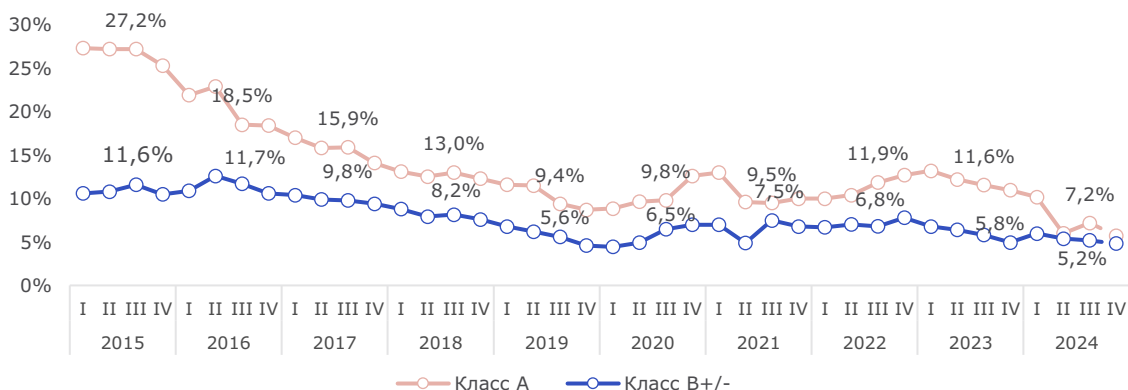
Динамика вакантности в готовых объектах

-0,8 п.п. Снижение среднерыночного уровня вакантности за девять месяцев

Активное поглощение офисных площадей в существующих зданиях и низкая вакансия в введенных в эксплуатацию объектах способствуют сохранению низкого объема свободных площадей.

Корректировка вакансии в классе А в сторону увеличения связана с высвобождением нескольких крупных блоков. Срок экспозиции такого предложения не будет длительным, самые качественные опции быстро займут структуры крупнейших компаний.

Доля свободных площадей по классам



Источник: Nikoliers

Ключевые индикаторы рынка по деловым районам*

01 Ленинградский деловой коридор

- 2,3%
- 35 400 (от 26 000 до 39 500)
- 23 230 (от 16 700 до 35 300)

02 Центральный деловой район

- 3,1%
- 38 800 (от 27 000 до 55 000)
- 30 365 (от 20 700 до 45 000)

03 Москва-Сити

- 0,9%
- 41 190 (от 30 000 до 70 000)
- —

04 Ленинский

- 5,2%
- 22 358 (от 15 000 до 30 400)
- 21 736 (от 15 000 до 30 000)

05 Электрозаводский

- 6,8%
- 21 503 (от 20 800 до 23 300)
- 14 317 (от 11 000 до 20 000)

Кольцевые зоны

Внутри ТТК	● 4,3%	● 39 137	● 27 817
ТТК — МКАД	● 5,2%	● 25 739	● 20 502
За пределами МКАД	● 17,3%	● 20 105	● 12 800

Название делового района

- Доля свободных площадей
- Средневзвешенная ставка аренды, класс А (включая Prime)
- Средневзвешенная ставка аренды, класс В+/-

*Представленные ставки аренды средневзвешенные, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%). Рассчитываются по вакантному предложению в существующих объектах.



Предложение офисов на продажу на первичном рынке

Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях

Садовое кольцо — Третье транспортное кольцо	«Москва-Сити»	Третье транспортное кольцо — МКАД	За пределами МКАД
391 тыс. руб./кв. м	626 тыс. руб./кв. м	388 тыс. руб./кв. м	218 тыс. руб./кв. м

Покупка офисов на стадии строительства по-прежнему востребована. Инвесторов привлекает потенциал таких сделок на фоне ожидания роста цен и гибкие условия оплаты, предоставляемые некоторыми девелоперами в условиях высокой стоимости заемного финансирования.

Спрос на офисы со стороны конечных пользователей обусловлен потребностью растущего бизнеса в крупных объемах, а также дефицитом арендного предложения и преобладанием вариантов на продажу в экспозиции.

Как для конечных пользователей, так и для инвесторов вложение средств в покупку офиса сегодня предоставляет возможность защиты капитала при долгосрочном планировании.

Первичное предложение на стадии строительства

Кольцевая зона/Размер блока	<150	150–500	500–1 000	1 000–2 000	2 000–5 000	>5000	Здания
Предложение, кв. м							
СК — ТТК	7 742	15 785	4 795	3 635	27 426	—	92 014
Москва-Сити	—	7 900	2 107	21 765	2 242	—	—
ТТК — МКАД	35 316	48 203	14 958	28 961	—	6 562	162 063
За МКАД	1 821	1 208	1 998	2 160	—	—	15 600
Средняя цена, тыс. руб./кв. м							
СК — ТТК	400	423	395	387	372	—	376
Москва-Сити	—	610	613	637	590	—	—
ТТК — МКАД	404	368	374	417	—	355	427
За МКАД	240	239	198	207	—	—	185

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

Здесь и далее — районы Москвы, расположенные за МКАД, включая, но не ограничиваясь: ТиНАО, города МО и пригородные зоны городов Сколково, Одинцово, Красногорск, Химки.

Спрос

Объем сделок за I–III кварталы 2024 г.

1 112

тыс. кв. м

Всего

698

тыс. кв. м

Сделки аренды

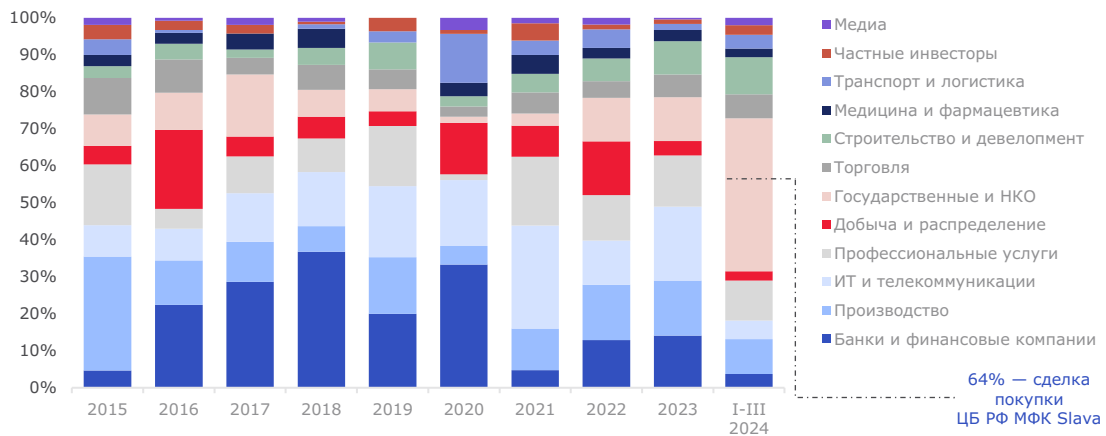
414

тыс. кв. м

Сделки покупки*

Спрос в настоящее время ограничен дефицитом предложения, соответствующего потребностям компаний. Часть такой потребности возможно удовлетворить за счет покупки офиса вместо аренды и нестандартных решений под расселение, которые могут предложить некоторые собственники. Однако подобные варианты доступны к въезду не сразу, что создает эффект накопления отложенного спроса.

Распределение спроса по бизнес-секторам компаний



Ключевые бизнес-секторы по объему спроса за 9 месяцев 2024 г.

41%

Государственные и НКО

11%

Профессиональные услуги

10%

Строительство и девелопмент

9%

Производство

Ключевые сделки аренды на офисном рынке Москвы за 9 месяцев 2024 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Класс
Kept	10 500	Аренда	«Алкон III»	A
Конфиденциально	9 165	Аренда	AFI2B	Prime
ASPACE	6 799	Аренда	«Новослободская, 16»	B+
Luding	5 911	Аренда	«Кутузов Тауэр»	B+
Business Club	5 388	Аренда	«Газетный, 17»	B+

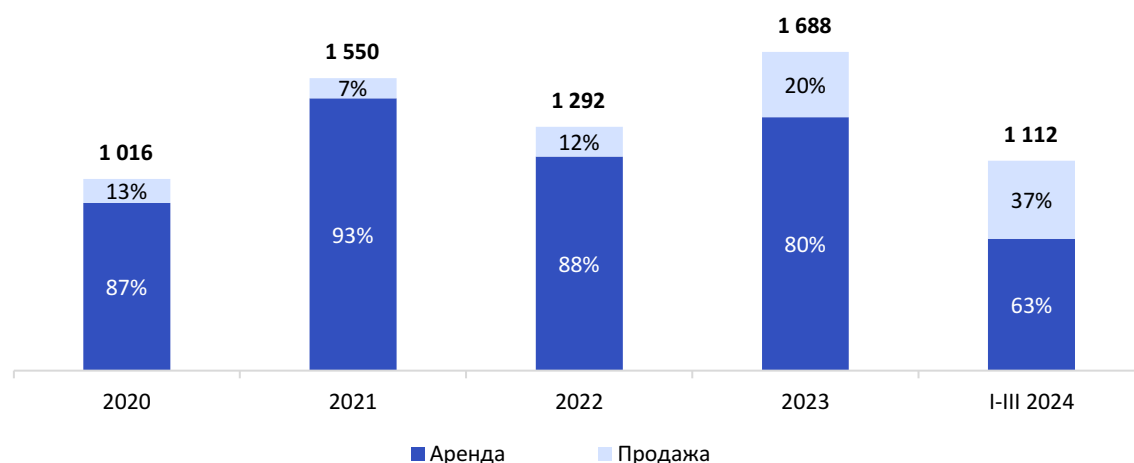
*В спросе учитываются сделки на первичном рынке, не учитываются инвестиционные сделки купли-продажи готовых проектов с существующим арендным потоком.

Источник: Nikoliers



Структура спроса

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



Высокая доля сделок купли-продажи связана с сохранением интереса к покупке офисных площадей и дефицитом арендного предложения в экспозиции. В структуре спроса 13% (144 тыс. кв. м) от объема сделок приходится на покупку МФК Slava Банком России (35% от объема купленных площадей). Это крупнейшая сделка приобретения здания конечным пользователем на офисном рынке Москвы. Рост интереса к офисному рынку со стороны государственных структур продолжается с 2023 г.

Ключевые сделки продажи на офисном рынке Москвы за 9 месяцев 2024 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Класс
Центральный Банк РФ	143 898	Продажа	МФК Slava	A
Технополис «Москва»	79 000	Продажа	«Стратос»	A
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

Основные индикаторы рынка и прогнозы

	2022	2023	III кв. 2024	2024П
Общий объем предложения, млн кв. м	19,8	20,0	20,4	20,6
Класс A и Prime	5,2	5,4	5,9	5,9
Класс B+/-	14,6	14,6	14,5	14,7
Объем ввода, тыс. кв. м	339,4	279,6	375	579
Класс A и Prime	259,2	240,7	323,6	495
Класс B+/-	80,2	38,9	51,5	84
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 292	1 688	1 112	1 508
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	-5	679	516	712
Доля вакантных площадей, %	9,1	6,6	5,8	5,0
Класс A и Prime	12,7	11,0	7,2	5,7
Класс B+/-	7,8	5,0	5,2	4,8
Средневзвешенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	23 206	25 946	26 094	27 268
Класс A и Prime	32 333	34 736	33 412	34 915
Класс B+/-	18 528	20 002	24 016	24 737

*Средневзвешенные ставки аренды, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%). Рассчитываются по вакантному предложению в существующих объектах внутри МКАД.

Тенденции и прогнозы офисного рынка



Спрос на офисы превышает предложение

Дефицит качественного предложения и нехватка нового строительства в аренду приводит к ситуации, когда спрос на офисы выше, чем объем доступного предложения. При этом арендаторы демонстрируют готовность ждать освобождения площадей, чтобы не упустить возможность занять привлекательные блоки. По нашим прогнозам, высокие темпы поглощения офисов сохранятся.



Увеличение доли продажи офисов

Дефицит на рынке аренды приводит к повышенному интересу к приобретению зданий, который сохранится в ближайшей перспективе. При этом интерес к покупке ожидается со стороны компаний, не проявлявших ранее такого интереса к покупке, накопивших отложенный спрос в ожидании подходящих вариантов.



Рост ставок не только на вакантные блоки

В сложившейся рыночной ситуации до конца года повышение ставок аренды произойдет не только по текущим вакантным опциям. Будут пересмотрены коммерческие условия по блокам с истекающими долгосрочными договорами аренды.

Средний рост по наиболее востребованным объектам может достигать 15–20% в годовом выражении.

Общий объем предложения может меняться в связи с реклассификацией офисного стока, проводимой MRF.

Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



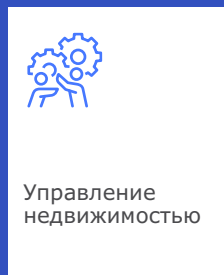
Жилая
недвижимость



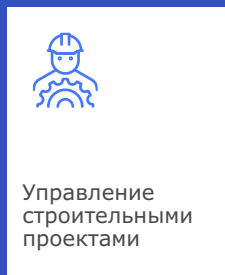
Гостиничная
недвижимость



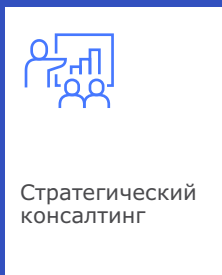
Земельные
участки



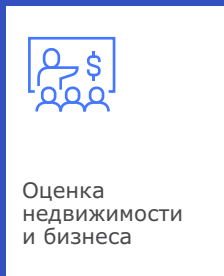
Управление
недвижимостью



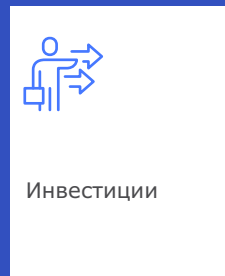
Управление
строительными
проектами



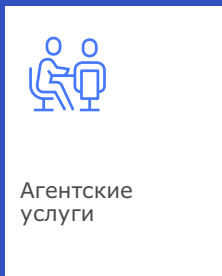
Стратегический
консалтинг



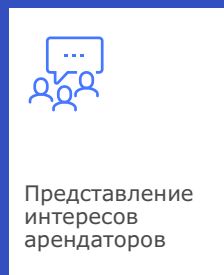
Оценка
недвижимости
и бизнеса



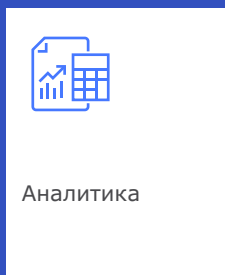
Инвестиции



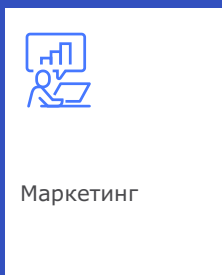
Агентские
услуги



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.temnyshhev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов MRICS
Партнер | Руководитель блока профессиональных
услуг
dmitry.romanov@nikoliers.ru

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

Екатерина Аридова
Управляющий директор
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

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

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости, земли
victor.afanassenko@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

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

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

Людмила Герлиц
Директор департамента исследований
ludmila.gerlits@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
Старший аналитик — руководитель направления аналитики офисной недвижимости
Mariya.Kotelnikova@nikoliers.ru

Анна Исакова
Младший аналитик
Anna.Isakova@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