

ricci | офисы

Обзор рынка офисной недвижимости Москвы

Итоги 9 месяцев 2024 года



www.ricci.ru



t.me/ricci_ru

Общие тенденции

Спрос достиг рекордного уровня, увеличившись на 13% по сравнению с прошлым годом и составил 1,1 млн кв. м

Высокая конкуренция среди арендаторов, сокращение срока принятия решения

Рост ставок аренды на 15% по всем классам

Высокий спрос на покупку - 378 тыс. кв. м по итогам 9 месяцев. По итогам года мы можем увидеть рекордный объем сделок купли-продажи

Исторически низкий уровень вакансии за последние 10 лет – 4,9% (совокупно по всем классам)

Почти весь объем, который запланирован к вводу в конце текущего - начале следующего года, уже реализован

Локальный дефицит помещений с качественной отделкой площадью более 1 тыс. кв. м

Рост цен продажи офисной недвижимости (+14% за год)

Рост доли сделок аренды помещений в состоянии shell&core – 17% (+12 п. п. с начала года)

Низкий уровень нового строительства доступного для аренды

СТАВКИ АРЕНДЫ, РУБ./КВ. М/ГОД*

A	27 400 ₺	30 200 ₺	↗	+10,2%
B+	18 200 ₺	21 650 ₺	↗	+19%
B	16 400 ₺	18 300 ₺	↗	+11,6%
Общая	22 000 ₺	25 250 ₺	↗	+14,8 %
	III кв. 2023 г.	III кв. 2024 г.		

ВАКАНТНОСТЬ

A	12,7%	5,2%	↘	-7,5 п. п.
B+	8,7%	4,3%	↘	-4,4 п. п.
B	7,7%	3%	↘	-4,7 п. п.
Общая	9,8%	4,9%	↘	-4,9 п. п.
	III кв. 2023 г.	III кв. 2024 г.		

ЦЕНЫ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРОДАЖУ БЛОКАМИ, РУБ./КВ. М*

393 ТЫС.
III кв. 2023 г.

448 ТЫС.
III кв. 2024 г.

↗

+14%

*здесь и далее без учета НДС и эксплуатационных расходов

2

Новое строительство

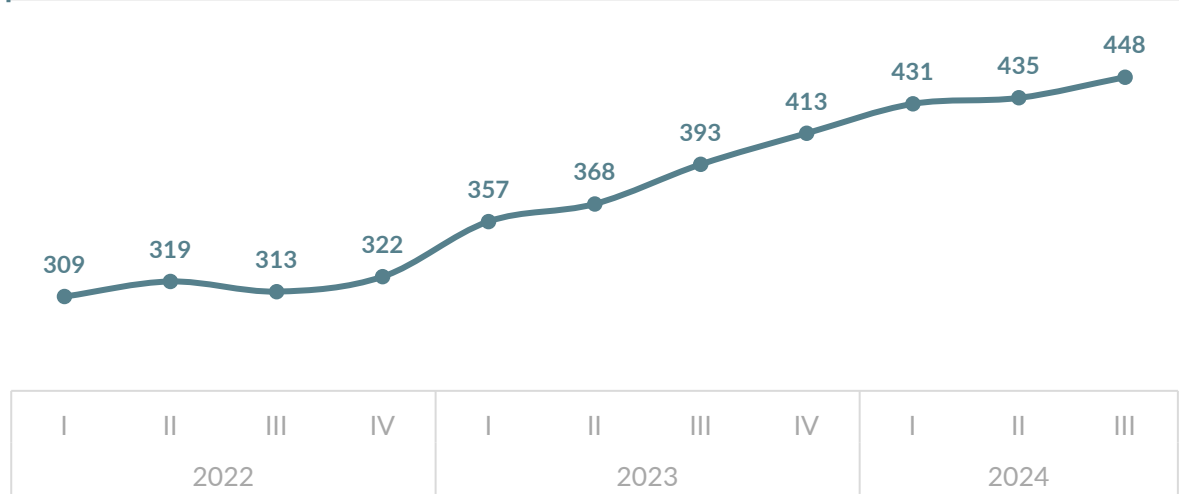
Общий объем ввода офисной недвижимости за 9 месяцев 2024 года составил около 375 тыс. кв. м, что на 32% превышает показатель за 2023 год.

В III кв. 2024 года были введены 4 здания класса «А» общей площадью 45 тыс. кв. м, из них 3 в Сколково: 2 здания в деловом квартале «Сколково парк», одно строение в ИЦ «Сколково Лофт квартал» и БЦ «Lunar».

На момент ввода в эксплуатацию только здание «Сколково парк» площадью 13,5 тыс. кв. м доступно для аренды, остальные площади уже законтрактованы.

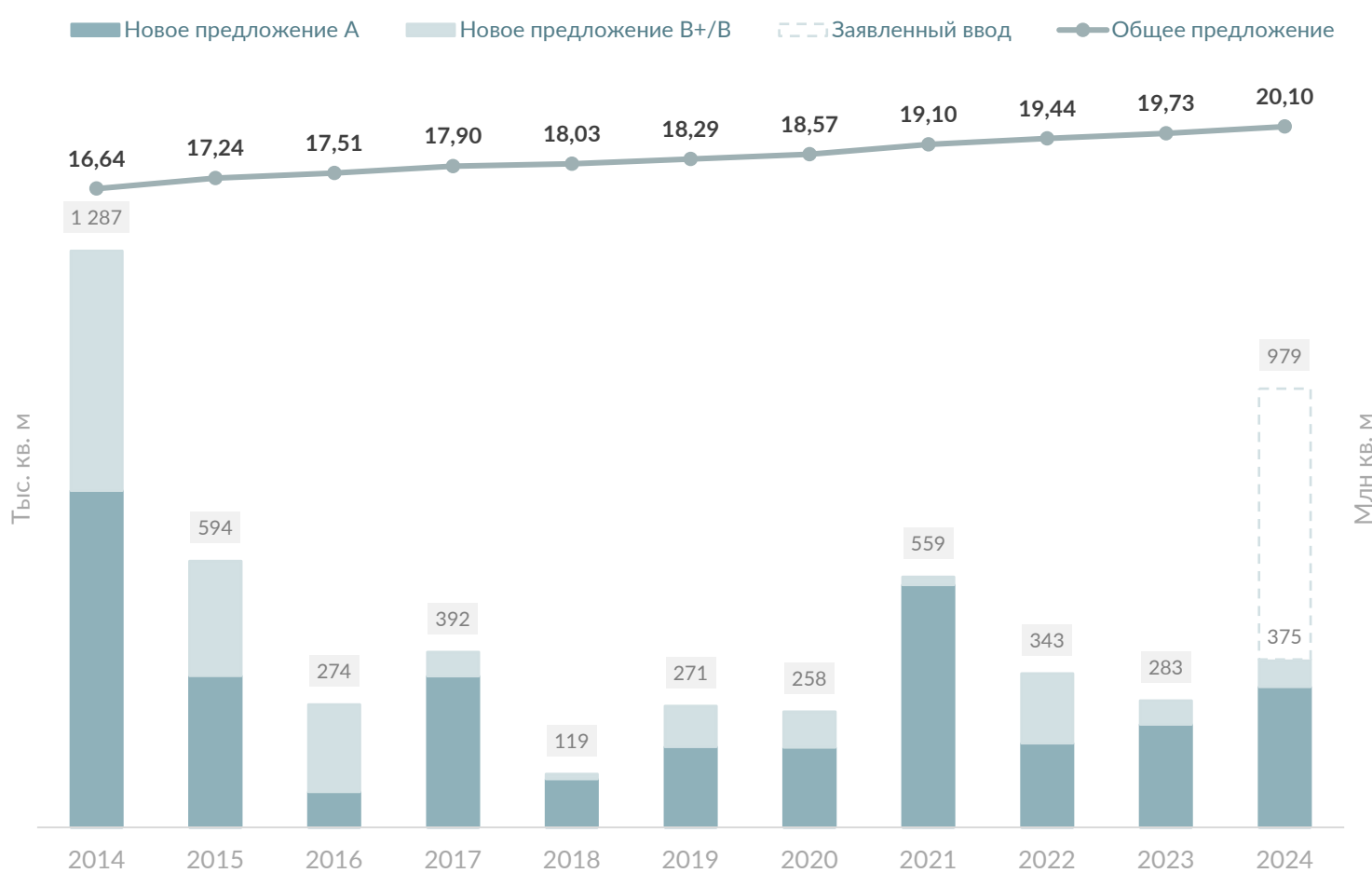
До конца года заявлено еще порядка 600 тыс. кв. м, однако ввиду переноса сроков строительства мы ожидаем, что будет введено еще порядка 400 тыс. кв. м.

Динамика цен продаж нового строительства, тыс. руб./кв. м*



*без учета НДС

Динамика прироста нового предложения офисных площадей



Крупные объекты | Ввод 2024 г.

№	БЦ	АДРЕС	ОФИСНАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	КЛАСС	ВВОД
1	MOSCOW TOWERS	1-й Красногвардейский пр-д, 11	262 800	A	II кв.
2	ПАРК ЛЕГЕНД	Автозаводская ул., 23с120	45 220	B+	I кв.
3	СКОЛКОВО ПАРК ДЛЯ БИЗНЕСА	Сколковское шоссе, з/у 43	27 143	A	III кв.
4	БИЗНЕС-ПАРК OSTANKINO	Огородный пр., 16/1с6	15 515	B+	II кв.
5	LUNAR	Ленинский проспект, 38	10 194	A	III кв.
6	ИЦ СКОЛКОВО ЛОФТ- КВАРТАЛ	Большой бульвар, 49/1	7 500	A	III кв.
7	ICITY	Шмитовский пр-д, 37	136 135	A	IV кв.
8	ШТАБ-КВАРТИРА «ЯНДЕКСА»	ул. Академика Зельдовича, 1	120 632	A	IV кв.
9	МФК «РУБЛЁВО- АРХАНГЕЛЬСКОЕ»	мкр. Рублёво-Архангельское, 6 км до МКАД	68 690	A	IV кв.
10	STONE САВЁЛОВСКАЯ	Двинцев ул., 3	65 600	A	IV кв.
11	БИЗНЕС-КВАРТАЛ «ПРОКШИНО»	квартал № 35, 10, район Коммунарка, Новомосковский административный округ	35 000	A	IV кв.
12	TALLER	Жуков пр-д, вл8	34 000	A	IV кв.
13	STONE TOWER B	Бумажный пр-д, 19с5	33 300	A	IV кв.



Спрос

За первые 9 месяцев 2024 года объем спроса на офисную недвижимость достиг исторического максимума, составив 1,13 млн кв. м, что на 13% больше, чем в том же периоде прошлого года.

Это наивысший показатель за десятилетие.

По нашей оценке, интерес со стороны арендаторов и покупателей офисных помещений сохранится на высоком уровне, а общий объем спроса по итогам 2024 года ожидаемо превысит прошлогодние пиковые значения.

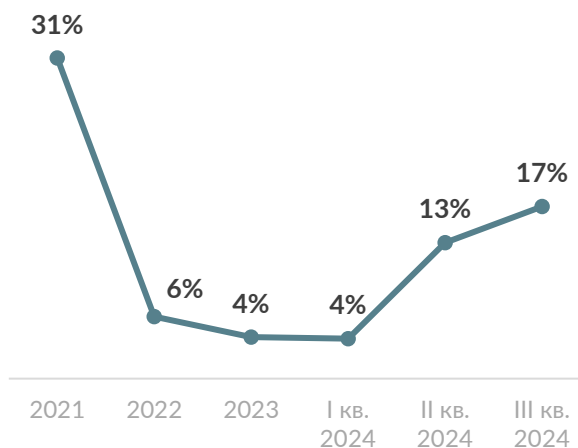
В течение первых трех кварталов, значительная часть спроса была сформирована за счет государственного сектора - 18% от всего объема заключенных сделок, из них 12% сформированы единственной крупной транзакцией - покупкой бизнес-центра «Slava» Центральным Банком.

Возрастает спрос к аренде помещений в состоянии shell&core, преимущественно со стороны крупных арендаторов сталкивающихся с проблемой дефицита площадей с отделкой.

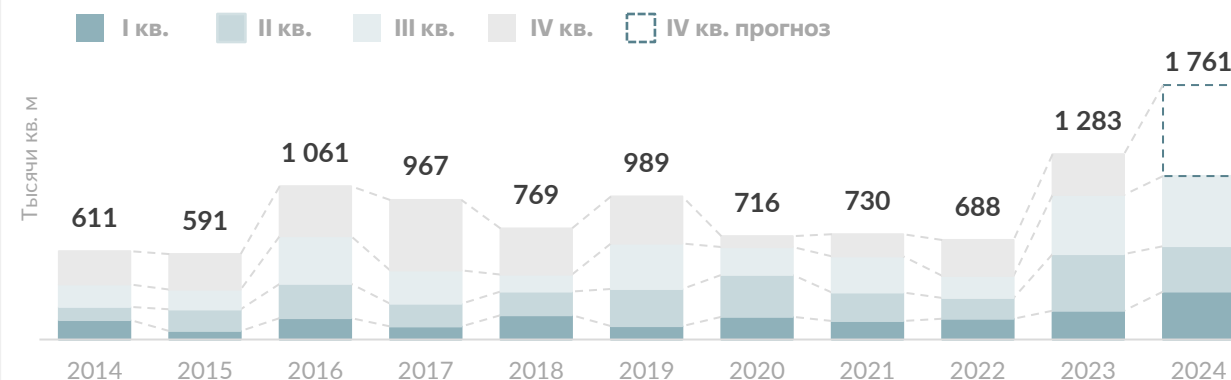
СТРУКТУРА СПРОСА ПО ПРОФИЛЮ КОМПАНИИ



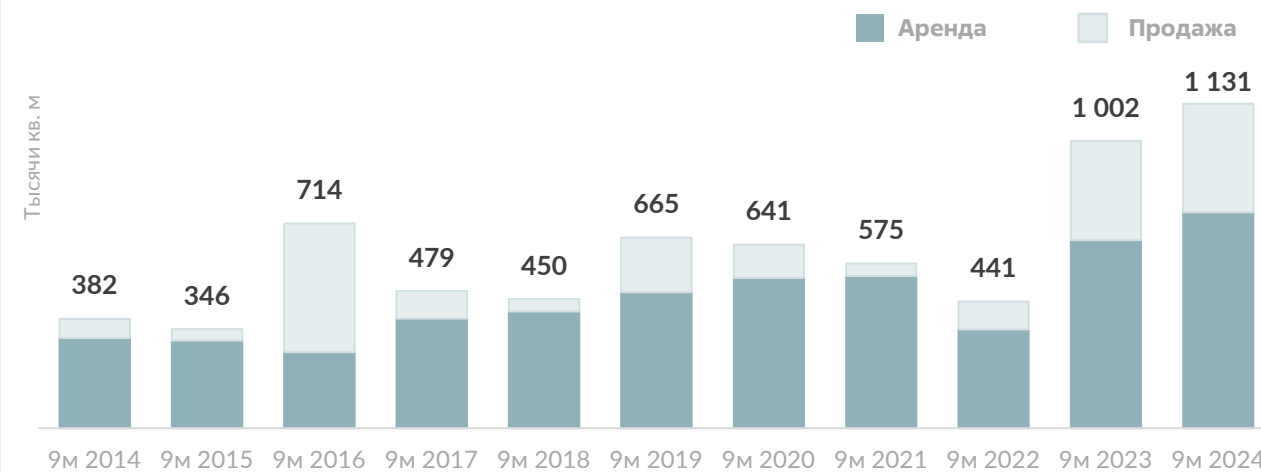
ДОЛЯ СДЕЛОК АРЕНДЫ В SHELL&CORE



ДИНАМИКА ОБЪЕМА НОВЫХ СДЕЛОК В РАЗРЕЗЕ КВАРТАЛОВ



ДИНАМИКА ОБЪЕМА НОВЫХ СДЕЛОК ЗА 9 МЕСЯЦЕВ



Крупные сделки аренды

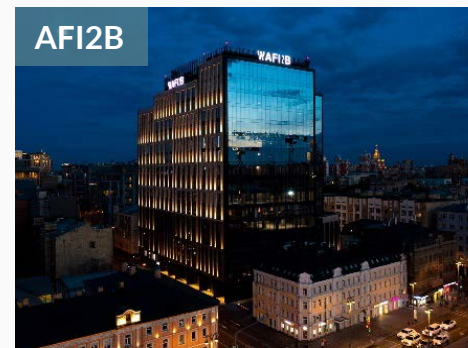
2024 г.



Компания: **Т-Банк**
Площадь: **24 598 кв. м**
Класс «А»



Компания: **Яндекс**
Площадь: **15 860 кв. м**
Класс «В+»



Компания: **HeadHunter**
Площадь: **9 165 кв. м**
Класс «А»



Компания: **IEK Group**
Площадь: **7 093 кв. м**
Класс «А»



Компания: **ASPACE**
Площадь: **6 799 кв. м**
Класс «В+»

Крупные сделки купи- продажи

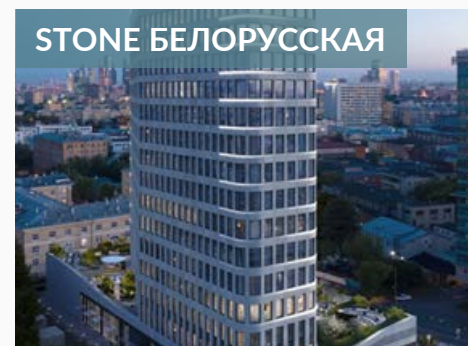
2024 г.



Компания: **Центральный банк**
Площадь: **143 898 кв. м**
Класс «А»



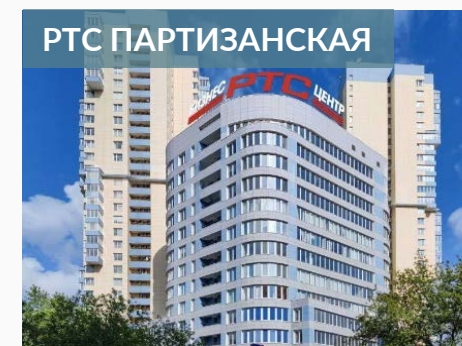
Компания: **ОЭЗ «Технополис Москва»**
Площадь: **39 478 кв. м**
Класс «А»



Компания: **Конфиденциально**
Площадь: **34 259 кв. м**
Класс «А»



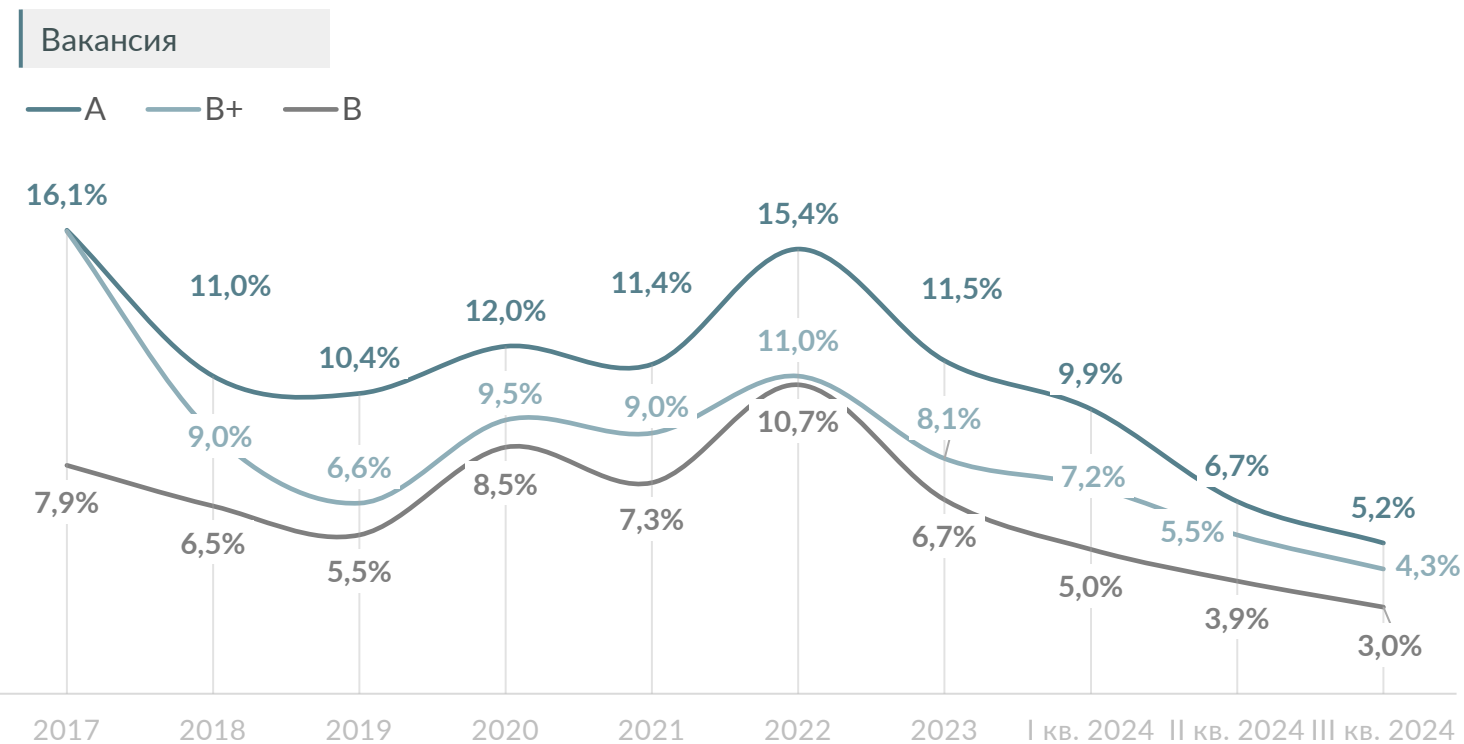
Компания: **Риотэкс**
Площадь: **18 675 кв. м**
Класс «В»



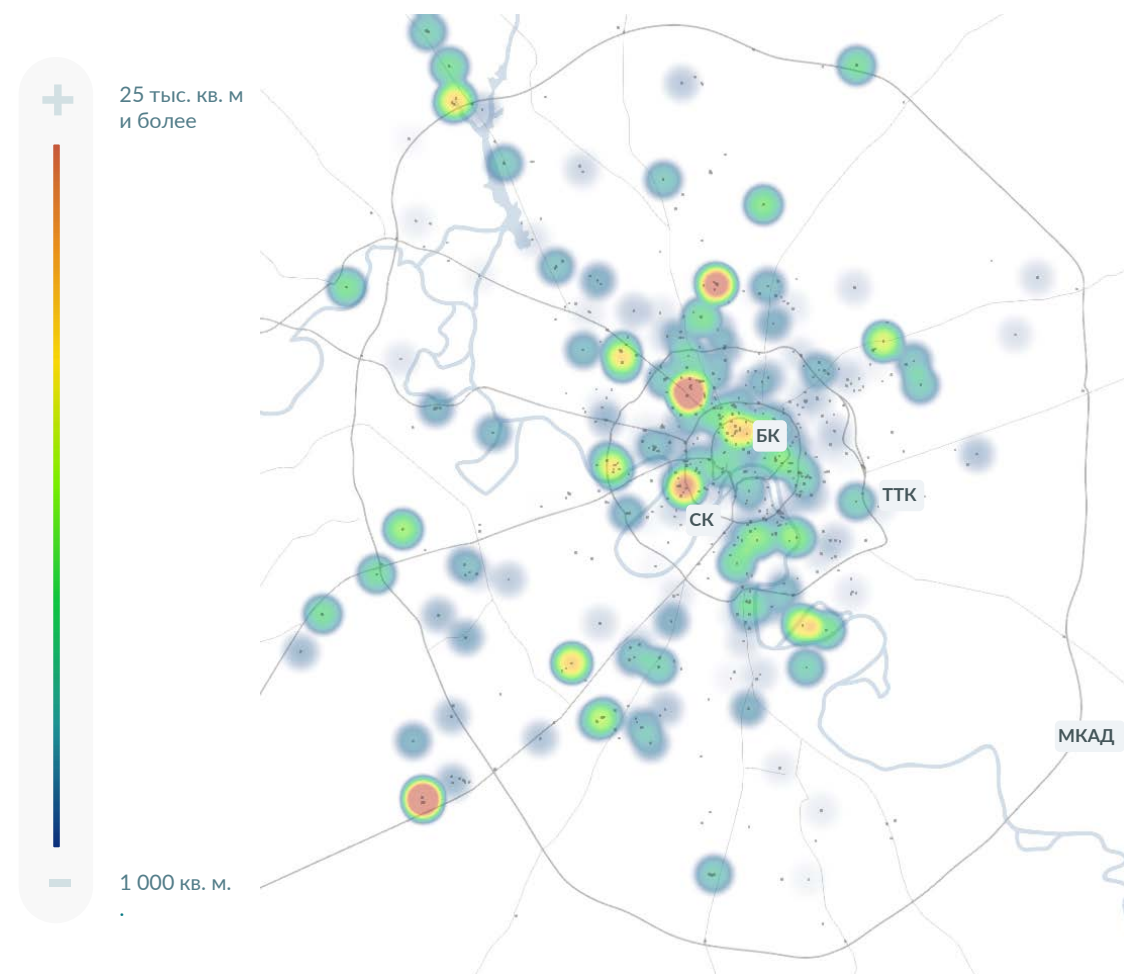
Компания: **Риотэкс**
Площадь: **14 000 кв. м**
Класс «В»

Вакансия

По итогам 9 месяцев 2024 г. активный спрос на офисы способствовал снижению уровня вакантности до отметки 4,9%, что является рекордно низким значением за последние 10 лет. Наиболее значимое снижение наблюдалось в классе А: за год показатель снизился на 7,5 п. п. и составил 5,2%.



КОНЦЕНТРАЦИЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ



Ставки аренды

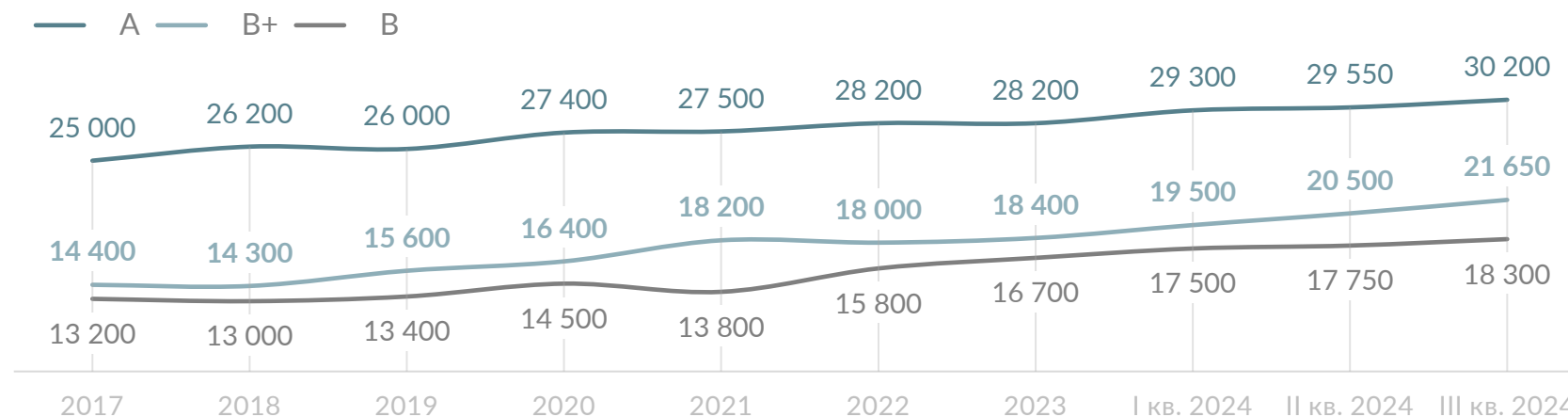
В III кв. 2024 г. тренд роста арендных ставок продолжился. Рост в объектах класса А, как правило, наиболее интересных для арендаторов, составил порядка 10%.

При этом средневзвешенная ставка за офис класса А с отделкой в бизнес-районах и ликвидных локациях достигла 44 500 руб./кв. м/ год (без учета операционных расходов и НДС) – рост за год более 15%.

Высокий спрос и дефицит качественных площадей формируют предпосылки для арендодателей к пересмотру ставок. При этом, они пользуются возможностью как пересогласования коммерческих условий в рамках действующих договоров, так и формируют цены предложения на освободившиеся площади значительно выше условий законтрактованных площадей годом ранее.

До середины 2023 года офисный рынок Москвы можно было охарактеризовать как «рынок арендатора» и собственники не имели возможности значительно корректировать ставки в сторону повышения. Динамика среднерыночного значения менялась по большей части за счет структурных изменений предложения – появления или выбытия дорогих помещений в экспозиции, а ставка закрытия – за счет предоставляемого дисконта и арендных каникул в зависимости от ситуации на рынке.

Ставки аренды, руб./кв. м/год



Отношение ставки экспонирования и закрытия в зависимости от уровня вакансии



ricci | офисы

Компания Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке коммерческой недвижимости России.

За 19 лет работы в России мы провели более 1 000 сделок в области инвестиций, купли-продажи аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью, превышающей 7 млрд долларов США. Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости.



Подписывайтесь
на наш Телеграм-канал!

Все данные в отчете собраны компанией Ricci и могут быть использованы исключительно для общих информационных целей. Мы приложили все усилия для того, чтобы информация в отчете была максимально точной, однако мы не можем гарантировать ее достоверность и полноту. Компания Ricci не несет какой-либо ответственности в отношении убытков третьих лиц, по причине ошибок или упущений в данном отчете. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете, содержат значительную часть субъективных суждений и оценок и не дают гарантий, что какие-либо определенные результаты будут достигнуты. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете не должны рассматриваться в качестве аналога консультации специалиста. Ricci не несет ответственности за убытки вследствие действия или бездействия третьего лица на основании любой информации в данной публикации. Информация в отчете не может быть изменена, скопирована полностью или частично без предварительного соглашения Ricci в письменной форме.



Алексей Богданов
Управляющий партнер

Alexey.Bogdanov@ricci.ru



Дмитрий Жидков
Партнер Ricci | Офисы

Dmitry.Zhidkov@ricci.ru



Антон Грязнов
Директор отдела
по работе с собственниками

Anton.Gryaznov@ricci.ru



Дмитрий Антонов
Директор отдела
продаж и приобретений

Dmitry.Antonov@ricci.ru