

Обзор рынка офисной недвижимости Москвы

Итоги I полугодия 2024 года

Общие тенденции

По итогам I полугодия 2024 г. отмечается рекордный спрос на офисные помещения, что привело к исторически низкому уровню вакантных площадей и заметному увеличению ставок аренды. На фоне высокого арендного спроса, данный тренд сохранится и во II полугодии 2024 г. из-за ограниченного объема нового строительства в аренду. Также ожидается рост доли сделок аренды в формате shell&core, на что указывают предпосылки, замеченные во II кв. 2024 г.



Рекордный спрос на аренду как по итогам квартала, так и по итогам полугодия



Высокая конкуренция среди арендаторов, сокращение срока принятия решения



Рост ставок аренды



Высокий спрос на покупку



Рекордно низкая вакансия за последние 10 лет



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



Формируется безальтернативный выбор в пользу помещений в состоянии shell&core в аренду



Низкий уровень нового строительства доступного для аренды

СТАВКИ АРЕНДЫ, РУБ./КВ. М/ГОД*

A	27 500 ₺	29 550 ₺		+7,5%
B+	18 000 ₺	20 500 ₺		+13,9%
B	15 800 ₺	17 750 ₺		+12,3%
Общая	21 800 ₺	24 450 ₺		+12,2 %
	II кв. 2023 г.	II кв. 2024 г.		

ВАКАНТНОСТЬ

A	13,9%	6,7%		-7,2 п. п.
B+	9,3%	5,5%		-3,8 п. п.
B	8,9%	3,9%		-5 п. п.
Общая	10,8%	5,8%		-5 п. п.
	II кв. 2023 г.	II кв. 2024 г.		

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

368 тыс.

II кв. 2023 г.

435 тыс.

II кв. 2024 г.



+18%

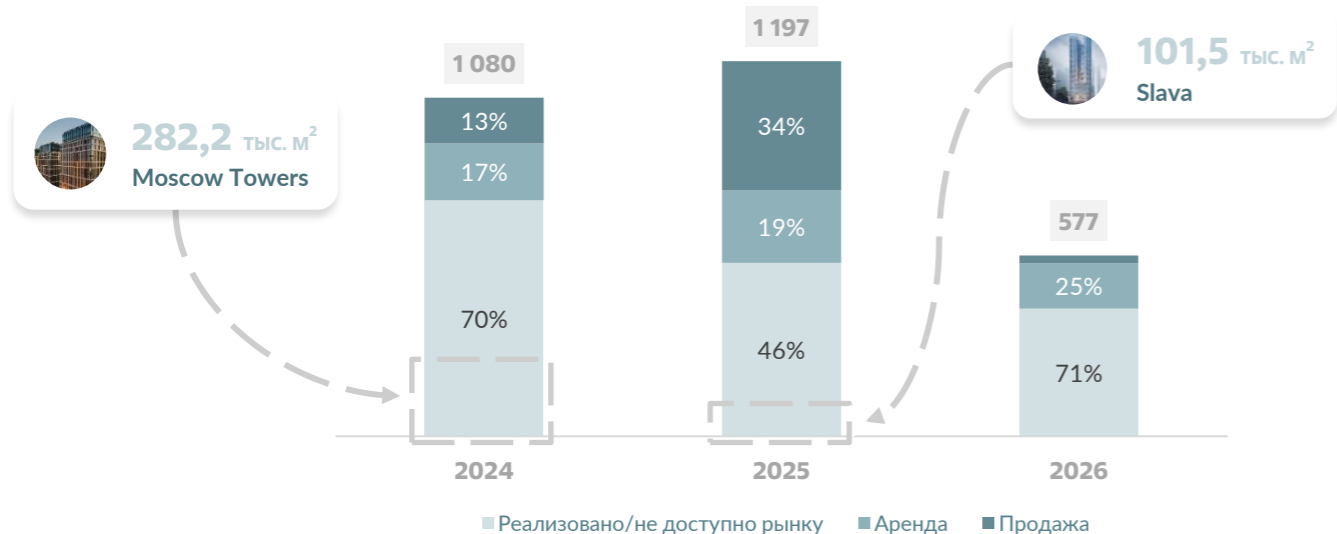
Новое строительство

Совокупный объем ввода офисной недвижимости по итогам I полугодия 2024 г. составил порядка 330 тыс. кв. м. Данный показатель выше значения аналогичного периода 2023 г. более чем в 3 раза и на 16,5% итога 2023 г. Стоит отметить, что большая часть введенного объема, порядка 80%, приходится на БЦ «Moscow Towers» площадью 262,8 тыс. кв. м.

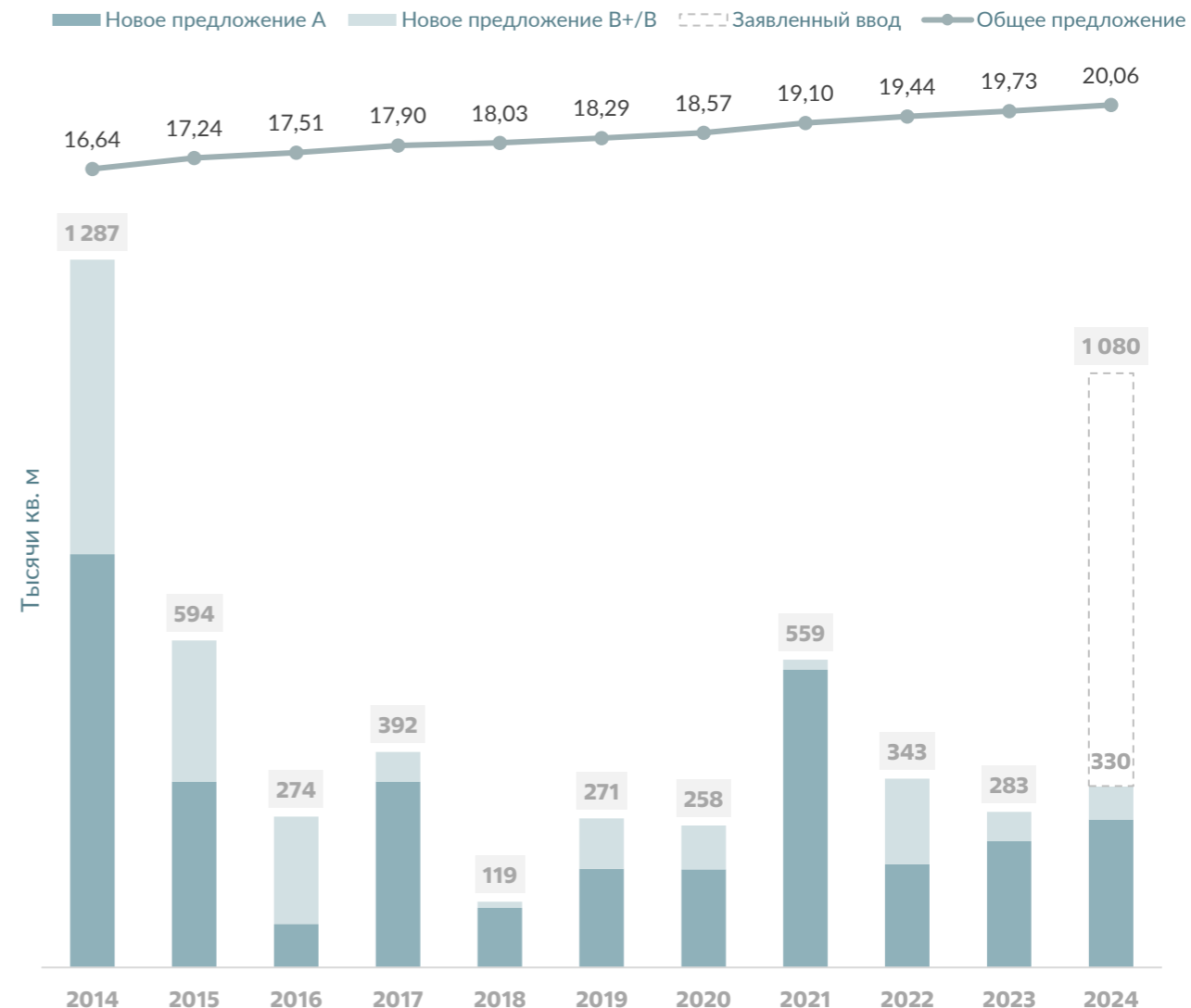
К вводу в эксплуатацию до конца 2024 г. запланировано еще порядка 750 тыс. кв. м офисных площадей. Основной объем планируемых к завершению офисов относится к классу А – 93% (701 тыс. кв. м).

К концу текущего года ожидается рекордный прирост новых площадей на рынке офисной недвижимости с 2014 г. Однако это не приведет к значительному увеличению доступного рынка предложения, так как большая часть строящихся объектов уже реализована в нарезку и целиком или же строится под размещение штаб-квартир. В результате объем свободных офисных площадей в строящихся объектах, находящихся в процессе реализации на протяжении нескольких лет, заметно уменьшился.

Структура нового предложения, доступного рынку



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	БИЗНЕС-ПАРК OSTANKINO	Огородный пр., 16/1с6	15 515	B+	II кв.
4	ICITY	Шмитовский пр-д, 37	136 135	A	IV кв.
5	ШТАБ-КВАРТИРА «ЯНДЕКСА»	ул. Академика Зельдовича, 1	120 632	A	IV кв.
6	МФК «РУБЛЁВО-АРХАНГЕЛЬСКОЕ»	мкр. Рублёво-Архангельское, 6 км до МКАД	68 690	A	IV кв.
7	STONE САВЁЛОВСКАЯ	Двинцев ул., 3	65 600	A	IV кв.
8	ИЦ СКОЛКОВО ЛОФТ-КВАРТАЛ	ИЦ Сколково, ул. Зворыкина, 1	65 219	A	III кв.
9	СКОЛКОВО ПАРК ДЛЯ БИЗНЕСА	Сколковское ш., вл43	54 400	A	III кв.
10	БИЗНЕС-КВАРТАЛ «ПРОКШИНО»	квартал № 35, 10, район Коммунарка, Новомосковский административный округ	35 000	A	IV кв.
11	TALLER	Жуков пр-д, вл8	34 000	A	III кв.
12	STONE TOWER B	Бумажный пр-д, 19с5	33 300	A	III кв.



Введенные в эксплуатацию

Спрос

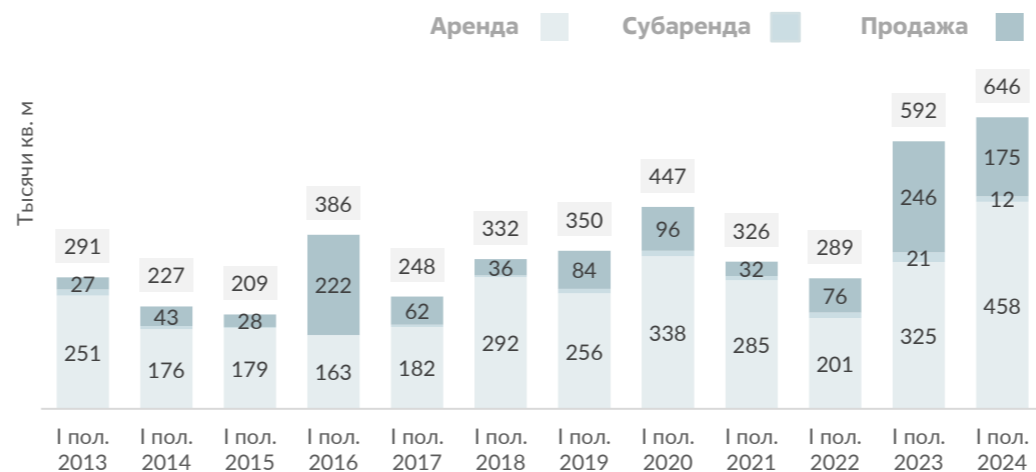
Совокупный объем спроса по итогам I полугодия 2024 г. составил 646 тыс. кв. м, что на 9,1% выше показателя аналогичного периода 2024 г. Данный показатель является рекордным значением за последние 10 лет и обновил рекорд прошлого года.

В структуре спроса по типу сделки пока традиционно лидирует аренда – 70% по итогам I полугодия 2024 г. До конца 2024 г. предполагается закрытие ряда крупных сделок, что может привести к сдвигу баланса в сторону продаж.

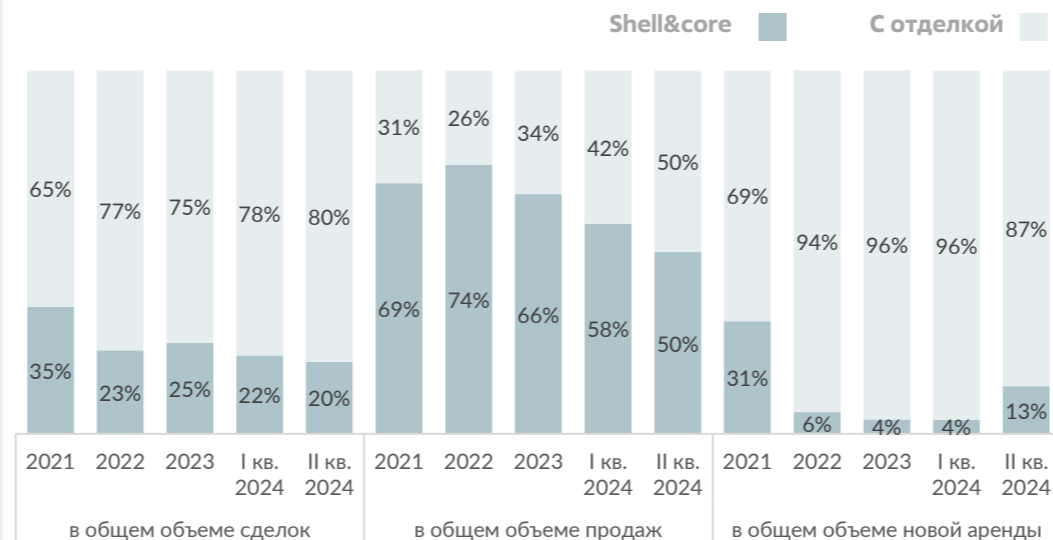
По итогам II кв. 2024 г. доля арендованных помещений в состоянии shell&core составила 13%, что в среднем на 8 п. п. выше показателей с 2022 г. На подобную динамику оказало сокращение доступных офисных площадей с отделкой, особенно в крупном сегменте. Намечается безальтернативный курс на поглощение предложения в shell&core среди введенных объектов.

С 2022 г. доля спроса, исходящего от зарубежных компаний, остается стабильной, изменяясь лишь на 1-2 п. п. в рамках статистической погрешности. Важно подчеркнуть, что ключевыми источниками этого спроса являются компании из фармацевтической отрасли, на которых введенные санкции оказали минимальное влияние, а также производственные предприятия преимущественно из стран Азии.

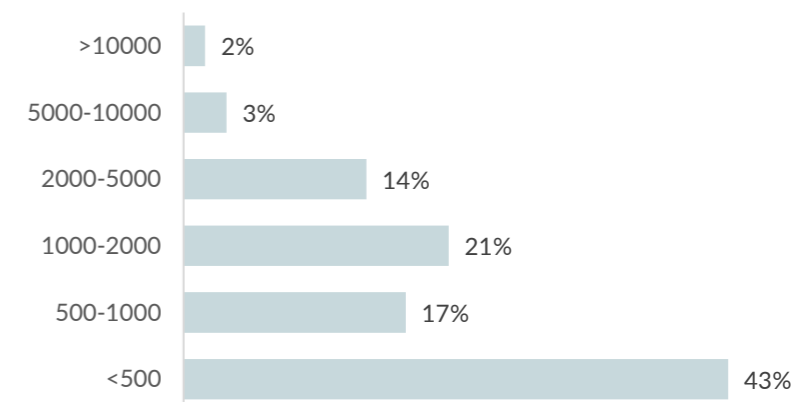
ДИНАМИКА ОБЪЕМА НОВЫХ СДЕЛОК



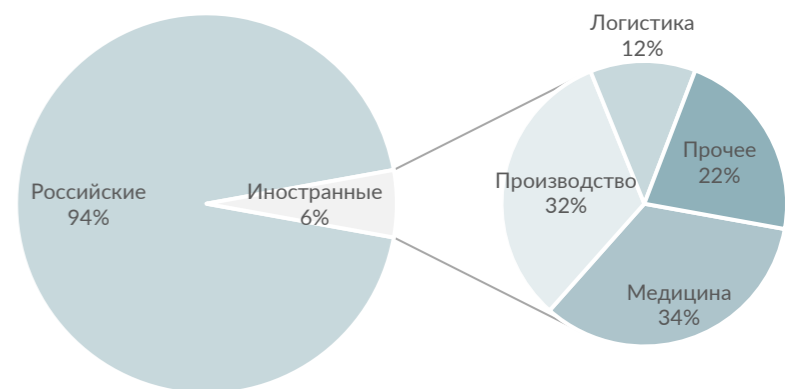
ДОЛЯ СДЕЛОК В SHELL&CORE




СТРУКТУРА СПРОСА ПО РАЗМЕРУ СДЕЛКИ, % ОТ ОБЩЕГО КОЛИЧЕСТВА СДЕЛОК



СТРУКТУРА СПРОСА ПО СТРАНОВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ





Примеры сделок аренды shell&core | I полугодие 2024 г.





AFI2B

Площадь:
9 156 кв. м



OKO


Площадь:
4 737 кв. м



PORTA


Площадь:
3 583 кв. м

BUSINESS CLUB





COMCITY

Площадь:
3 012 кв. м




TECHNOPARK PLAZA

Площадь:
2 653 кв. м



OKO

Площадь:
2 419 кв. м



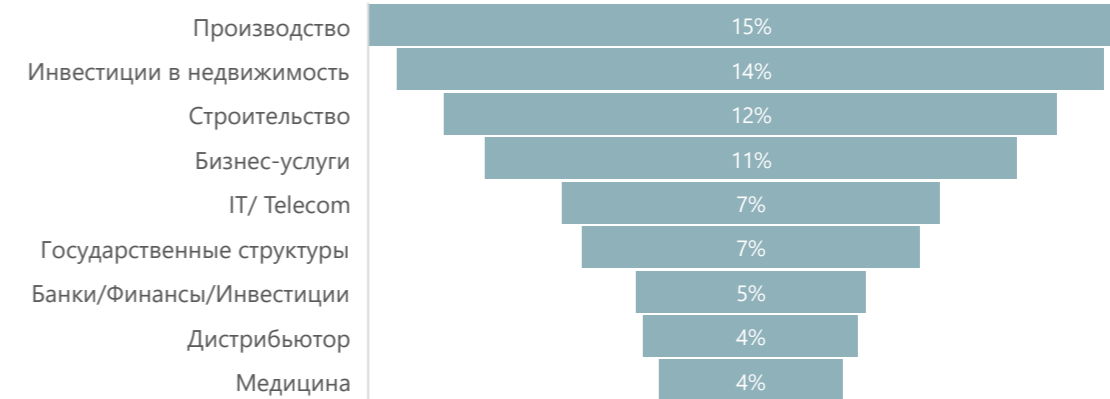
Спрос

По результатам I полугодия 2024 г. основными двигателями спроса остаются производственные компании, которые сохраняют свою долю на уровне 15%, что эквивалентно 102 тыс. кв. м. Из значимых сделок стоит выделить приобретение компанией Полипласт бизнес-центра Красные Ворота площадью 9 тыс. кв. м. и аренду компанией Naval 5 тыс. кв. м. в бизнес-центре Парк Хуамин.

Значительная часть спроса (14%) приходится на компании, которые приобретают офисные площади с целью их модернизации и сдачи в аренду. Это, в свою очередь, способствовало изменению распределения структуры спроса по классам, в частности, увеличению доли класса В на 17 п. п. до 27% по сравнению с I полугодием 2023 г. В качестве примеров таких транзакций можно привести покупку компанией Риотекс двух бизнес-центров «РТС Автозаводская» и «РТС Партизанская» общей площадью 24 тыс. кв. м и 18 тыс. кв. м соответственно, а также приобретение компанией ТРІ Comrapu недостроенного бизнес-центра на Варшавском ш. площадью 11,6 тыс. кв. м. По итогам I полугодия 2024 г. изменилась география спроса. Доля сделок в ММДЦ «Москва-Сити» сократилась на 18 п. п., достигнув 4%. Несмотря на сохраняющийся высокий интерес со стороны бизнеса к ММДЦ «Москва-Сити», недостаток соответствующих предложений в I полугодии 2024 г. привел к тому, что спрос остался неудовлетворенным.

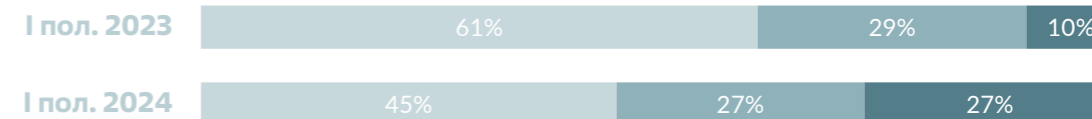
В то же время, наличие необходимого объема качественных площадей, готовых к использованию или тех, которые арендодатель готов обустроить под нужды арендатора, привело к росту спроса на офисную недвижимость в пределах МКАД на 8 п. п. по сравнению с I полугодием 2023 г., достигнув 13%.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СТРУКТУРЫ СПРОСА ПО ПРОФИЛЮ КОМПАНИЙ



СТРУКТУРА СПРОСА ПО КЛАССУ

● A ● B+ ● B



ДИНАМИКА СПРОСА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ

	БК	СК	ММДЦ	ТТК	МКАД
I пол. 2023	6%	20%	22%	47%	6%
I пол. 2024	6%	22%	4%	54%	14%

Крупные сделки купли-продажи | I полугодие 2024 г.



Стратос

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



STONE Белорусская

Компания: Частный инвестор
Площадь: 34 259 кв. м
Класс «А»



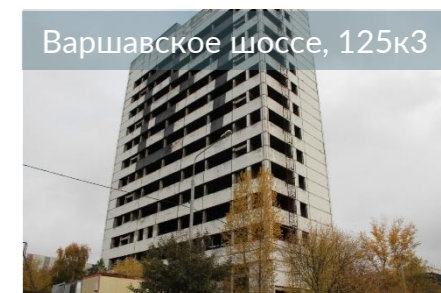
RTC Автозаводская

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



RTC Партизанская

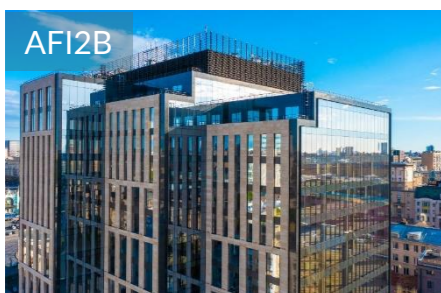
Компания: Риотэкс
Площадь: 14 000 кв. м
Класс «В»



Варшавское шоссе, 125к3

Компания: TPI Company
Площадь: 11 600 кв. м
Класс «В»

Крупные сделки аренды | I полугодие 2024 г.



AF12B

Компания: HeadHunter (hh.ru)
Площадь: 9 165 кв. м
Класс «А»



Литис

Компания: Минэнерго
Площадь: 7 715 кв. м
Класс «В»



Березка

Компания: Национальная
авиационная сервисная компания
Площадь: 7 025 кв. м
Класс «В+»



Kutuzoff Tower

Компания: Luding
Площадь: 5 911 кв. м
Класс «В+»



Газетный 17

Компания: BusinessClub
Площадь: 5 387 кв. м
Класс «А»

Ставки аренды и вакансии

Вакансия на офисном рынке Москвы продолжила поступательно сокращаться. В течение 6 месяцев 2024 года доля свободных площадей снизилась на 3,1 п. п. и составила порядка 5,8%, что стало абсолютным минимумом за последние 10 лет.

В большей степени востребованными оставались помещения в наиболее качественных объектах с готовой отделкой, что нашло отражение в динамике вакансии в классе А – снижение почти на 5 п. п в сравнении с концом 2023 г.

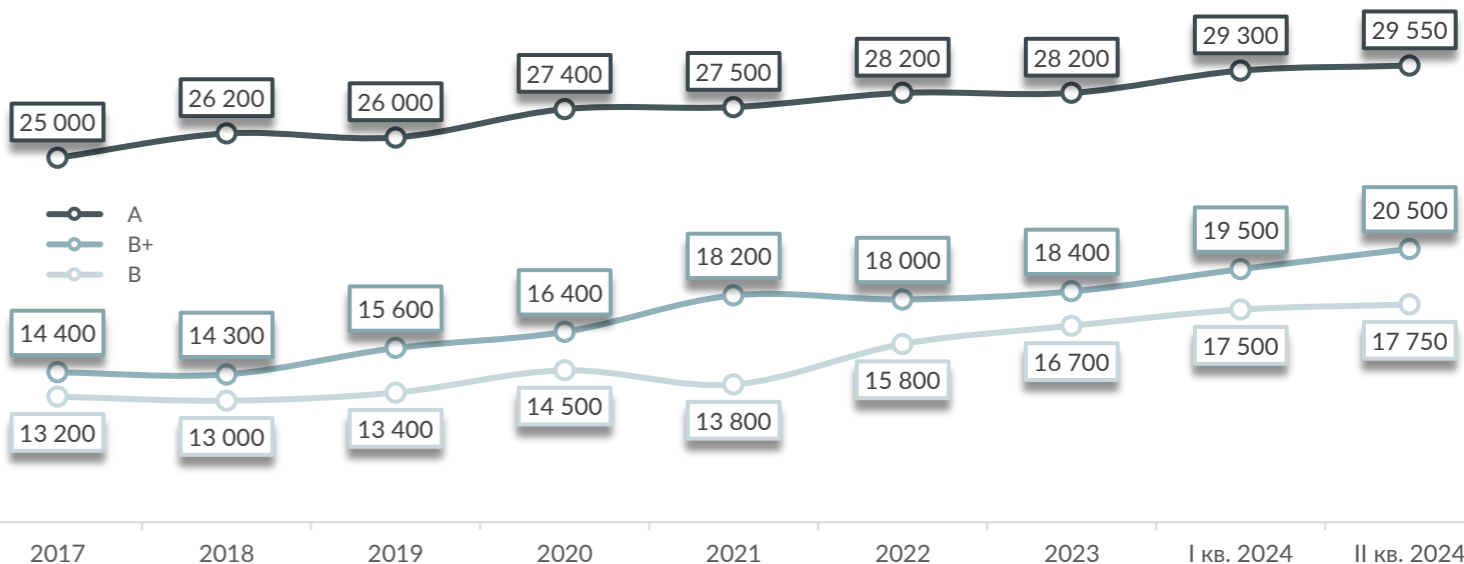
Для классов В+ и В снижение доли свободных офисных площадей также имело место, однако темпы были умереннее – 2,6 п. п. и 2,8 п. п. соответственно.

Все более ощутимый дефицит офисов привел к тому, что собственники начали пересматривать арендные ставки в своих объектах в сторону повышения.

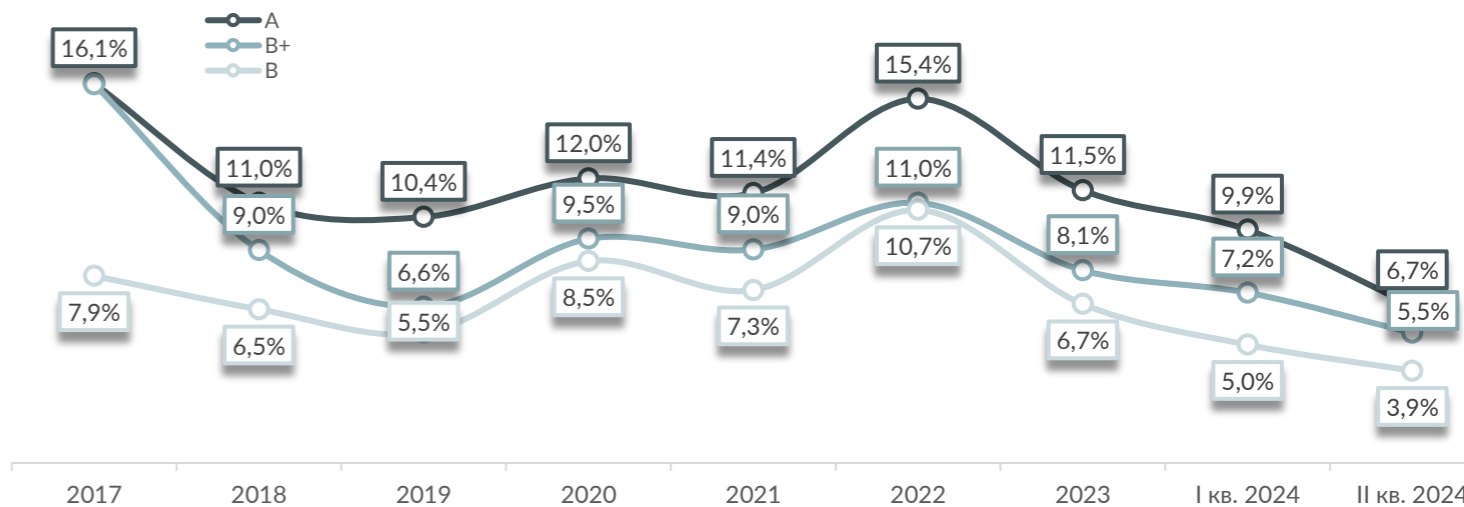
На конец I пол. 2024 г. рост ставок в сравнении с декабрем 2023 г. обозначился для всех классов качественной офисной недвижимости:

- Класс А – ▲ на 4,8% до 29 550 руб./кв. м/год;
- Класс В+ – ▲ на 11,4% до 20 500 руб./кв. м/год;
- Класс В – ▲ на 6,3% до 17 750 руб./кв. м/год.

Ставки аренды, руб./кв. м/год



Вакансия



ricci | офисы

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

За 18 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