

3Q 2023 ГОДА

# ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Почему дешевые площади  
быстро «вымываются»?

Рекордный уровень спроса  
за последние 10 лет

Чем важен для  
рынка 2024 год?

Старт продаж новых  
проектов класса А

Почему вакансия  
продолжает сокращаться?

# Экономика. Рынок. Перспективы

**8,5% —→ 13%**

Изменение ключевой ставки ЦБ за 3Q 2023 года

**14,5% —→ 17%**

Изменение ставок по ипотеке на коммерческую недвижимость за 3Q 2023 года

В октябре 2023 года Центральный банк повысил ключевую ставку до 15%. Как следствие, произошло удорожание ипотеки и снижение числа сделок с привлечением кредитования.

**9-10%**

Ставка капитализации по качественным готовым офисам Москвы.

Данный показатель демонстрирует баланс по отношению годовой арендной платы к стоимости объекта.

Есть предпосылки по снижению ставки капитализации из-за ожидаемого роста цен на готовые проекты (в перспективе 3 лет). Но значительного роста ставок аренды из-за сниженной покупательской способности не прогнозируется.

**2024 год**

Ожидается завершение строительства трёх проектов класса А – STONE Towers (Tower B, C), LUNAR и ЭЙЛЕР, которые впервые на рынке приобретались частными инвесторами в мелкую розницу.

Результаты по скорости сдачи в аренду этих проектов и уровню ставок станут показательными для рынка в этом «новом» сегменте.

# Основные показатели

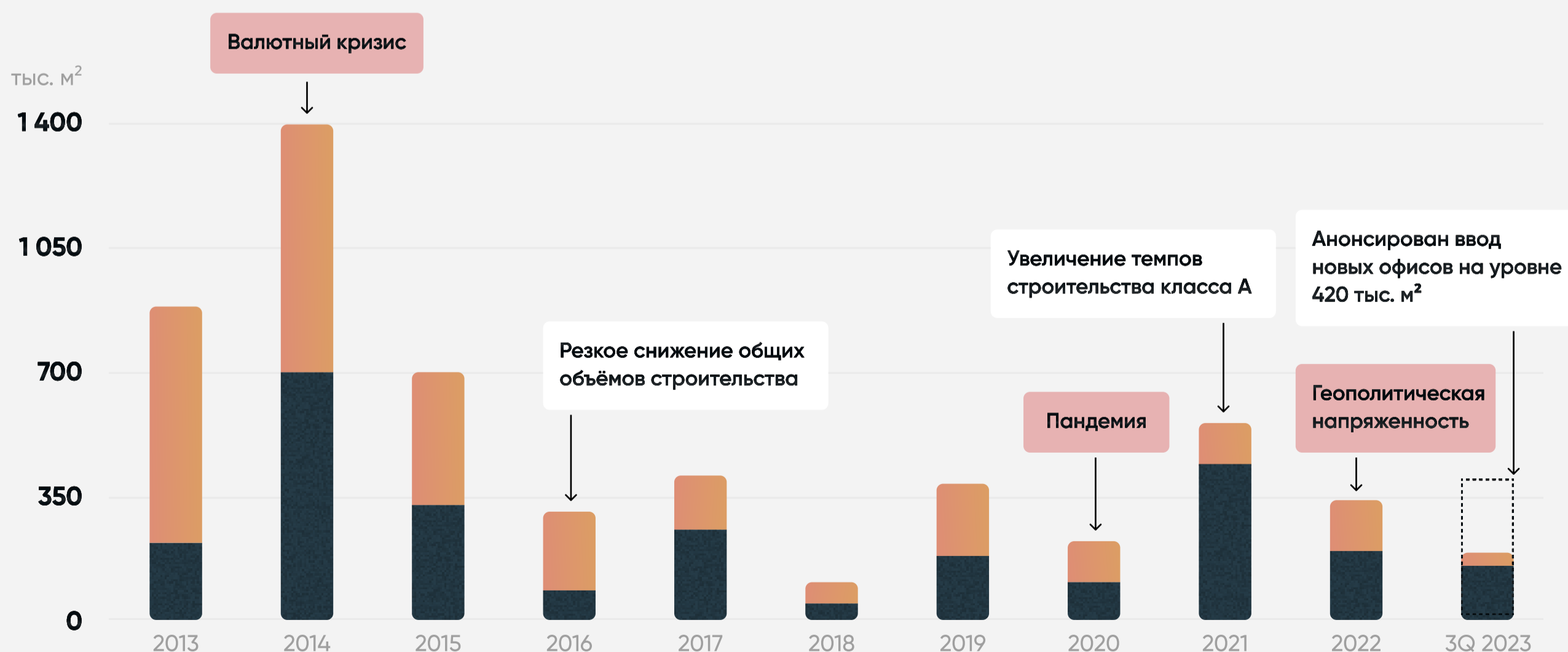
- Объём ввода в эксплуатацию качественных офисов составил 187 тыс. м<sup>2</sup>. За 3Q было введено восемь зданий общей площадью 81 тыс. м<sup>2</sup>.
- Доля свободных площадей снижается. Наибольший дефицит наблюдается в проектах класса В+/В-, где вакансия составляет менее 6%.
- В первые три квартала объём спроса стал рекордным за последние 10 лет и составил порядка 1,4 млн м<sup>2</sup>.
- Продолжает усиливаться тренд на аренду офисов с готовой отделкой. Доля сделок по аренде офисов в shell&core стремится к нулю.

**Общий объём предложения в готовых проектах превысил 20 млн м<sup>2</sup>. В новых введённых БЦ с начала года преобладает доля класса А и составляет 85%**

Ключевые показатели	Объём предложения, м <sup>2</sup>	Объём ввода новых проектов с января 2023, м <sup>2</sup>	Вакансия, %	Ставки аренды, руб./м <sup>2</sup> /год*
Общее предложение, класс А и В	20,0 млн	187,0 тыс.	8,3%	
Класс А	5,43 млн (27%)	162,7 тыс. (85%)	11,5% ↓	31 000
Класс В	14,57 млн (73%)	28,0 тыс. (15%)	5,9% ↓	21 500

## Динамика ввода в эксплуатацию офисов класса А и В

■ Класс А ■ Класс В



\* вкл. НДС, без учёта эксплуатационных расходов

# Динамика строительства

- 65% офисных проектов введены в эксплуатацию за пределами ТТК, 35% – в локации СК-ТТК
- Основные введённые проекты: два корпуса OSTANKINO BUSINESS PARK, LUCKY стр. 2 и стр. 6, Alcon 3
- На фоне геополитической напряжённости и волатильности рубля застройщики продолжают сохранять осторожную позицию. Но дефицит качественных предложений, низкая вакансия, а также льготы за смену ВРИ\* стимулируют девелоперов принимать положительные решения по запуску новых проектов

\* офисные проекты оформляют как места приложения труда (МПТ). Такой формат позволяет получить существенную скидку на смену ВРИ по жилому проекту из портфеля застройщика

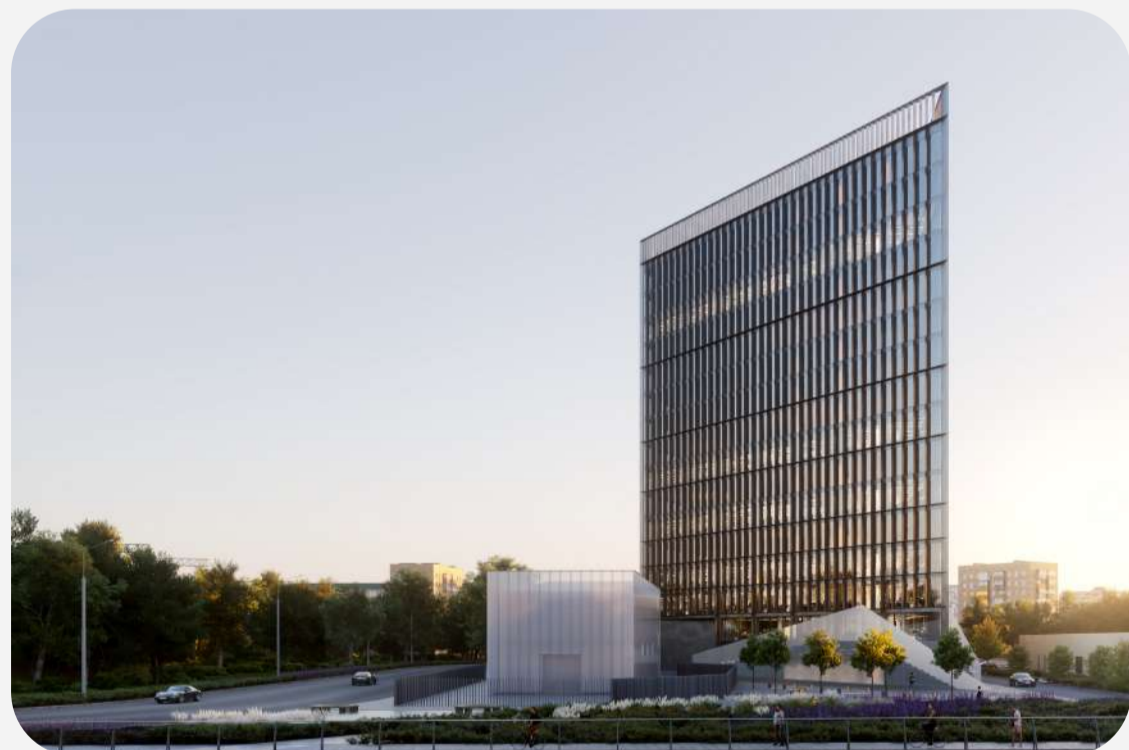
**За 3Q 2023 состоялись 4 основные премьеры по стартам новых проектов класса А**



Запросить прайс-лист и полную презентацию в Telegram

## PORTA WORKPLACE

ст. м. «Фили»



## STONE ХОДЫНКА

ст. м. «ЦСКА»



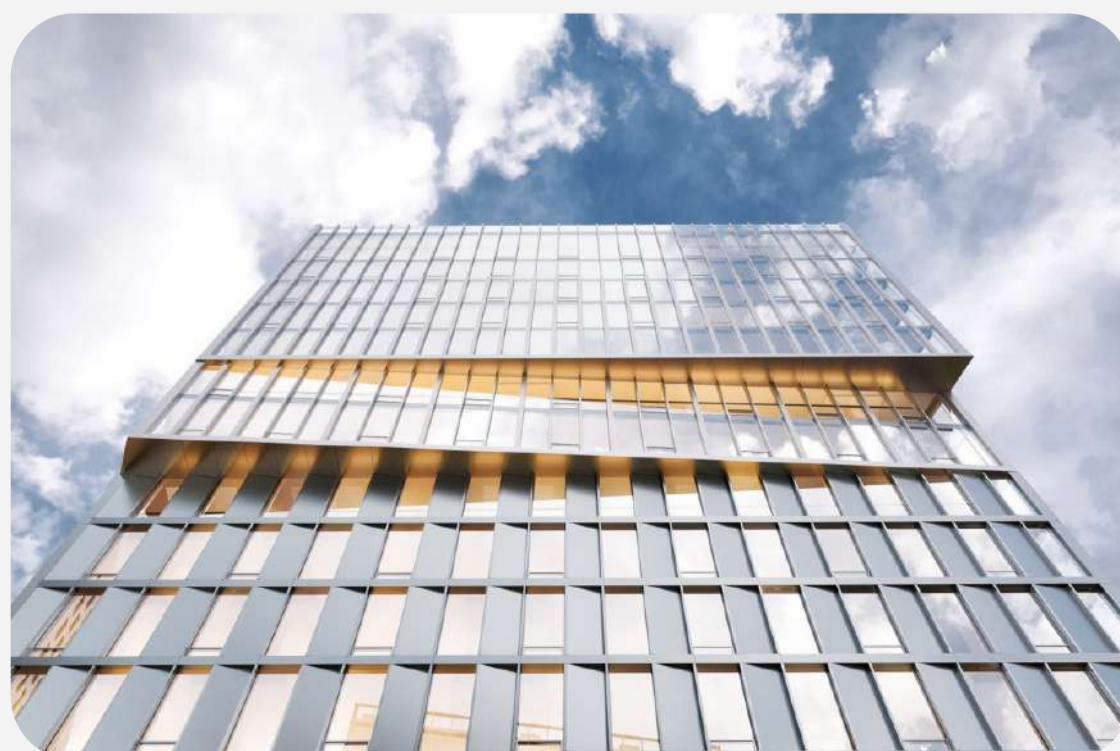
## SLAVA

ст. м. «Белорусская»



## GEOLOG 2

ст. м. «Калужская»



# Вакансия продолжает снижаться

По итогам девяти месяцев общий уровень вакансии резко снизился на 2,5 п. п. и составил 8,3%. Такое резкое снижение зафиксировано впервые с 2021 года.

Влияние на резкое снижение вакансии оказали предварительные сделки по аренде и покупке строящихся проектов, а также вымывание освободившихся от аренды иностранными компаниями площадей.

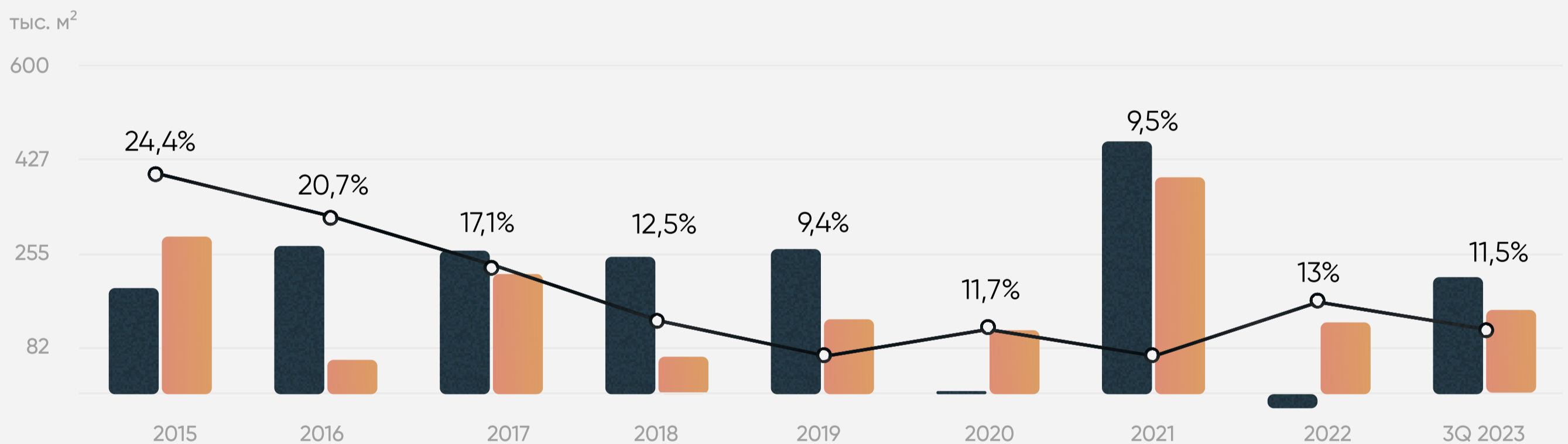
Самая высокая динамика по аренде офисных площадей зафиксирована в центральных и других основных деловых локациях Москвы.

Одновременное снижение вакансии в классе А и В говорит об одинаково высокой деловой активности бизнеса из разного ценового сегмента.

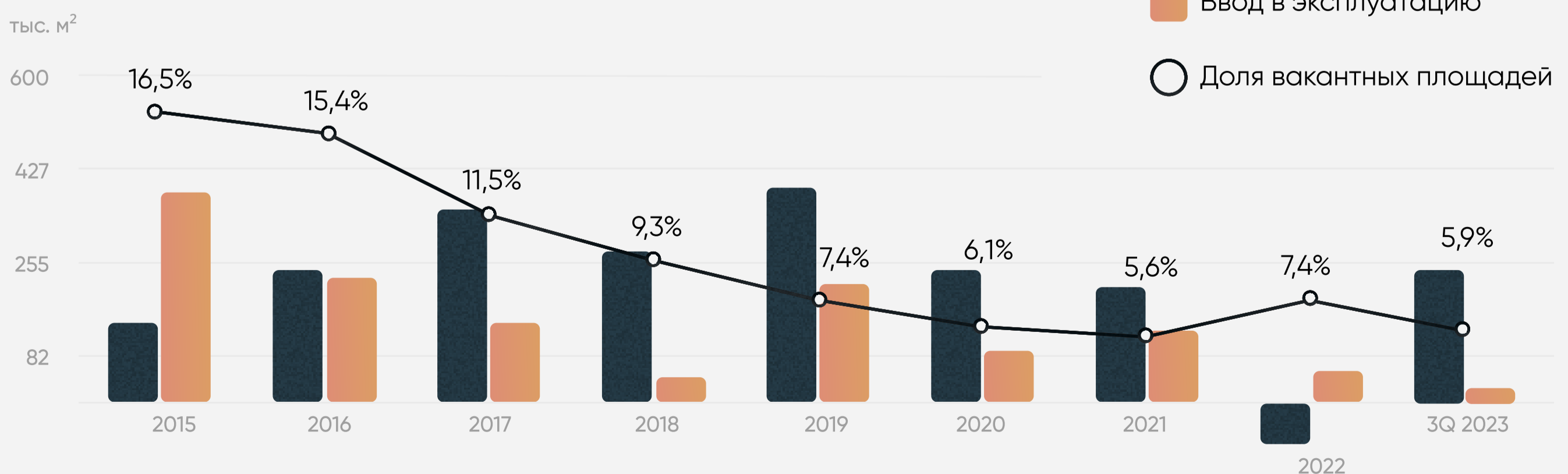
## Динамика показателей объёмов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей по классам

- Поглощение
- Ввод в эксплуатацию
- Доля вакантных площадей

### Класс А



### Класс В

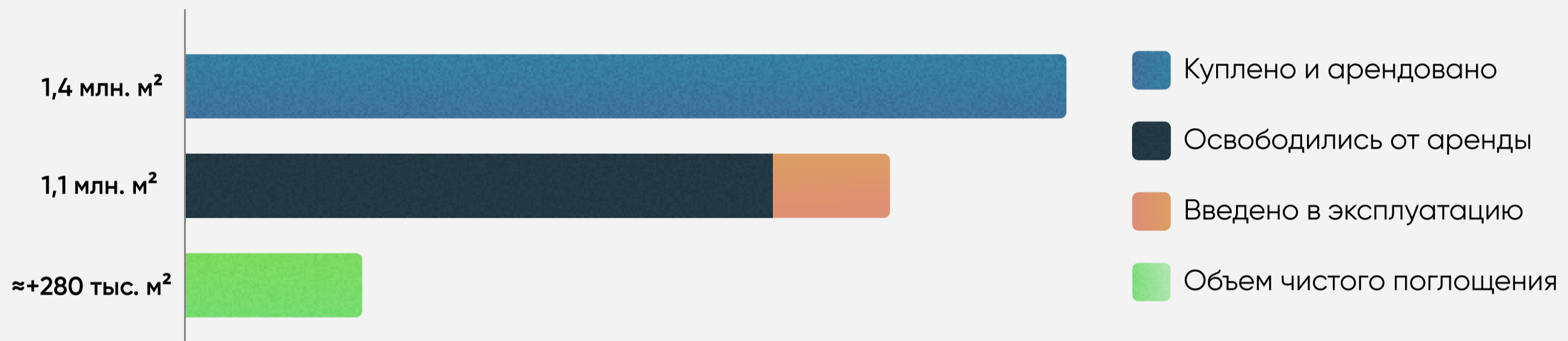


\*Объём чистого поглощения – показатель спроса, определяющий разницу между заполненными площадями и площадями, вышедшими на рынок пустыми.

# Спрос

- В 1Q 2023 года объём чистого поглощения был отрицательным, но во 2Q и 3Q стал положительным. За первые девять месяцев уровень поглощения составил порядка 280 тыс. м<sup>2</sup>.
- Уровень сделок с куплей-продажей вырос более чем в 3 раза по сравнению с 2021 годом.
- Наибольшая доля сделок пришлась на проекты класса А и составила 53% от общего объёма или 720 тыс. м<sup>2</sup>. В классе В объём сделок составил 640 тыс. м<sup>2</sup> (47%).
- Арендаторы предпочитают готовые офисы с отделкой. Доля сделок активов в shell & core сокращается и составляет менее 5%. Исключением являются крупные компании, которые заключали сделки в строящихся бизнес-центрах.
- Крупные российские компании продолжают сохранять финансы в качественной офисной недвижимости.

## Объём чистого поглощения в 3Q 2023 года по классам (разница между заполненными площадями и площадями, вышедшими на рынок пустыми)



## Крупные сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве

Компания	Площадь, м <sup>2</sup>	Тип сделки	Бизнес-центр
Мэрия Москвы	47 000	Покупка	iCity
КЛС-Химки	42 000	Покупка	Химки бизнес-парк
Частный инвестор	27 271	Покупка	Orbital
Россельхозбанк	13 396	Покупка	ОКО, Фаза 2
Частный инвестор	11 071	Покупка	Alcon 3
ООО «А-СТАЙЛ ГРУПП»	8 682	Покупка	Щепкина, 31
Конфиденциально	4 000	Покупка	Lucky, стр.3
Университет Тинькофф	14 249	Аренда	Ducat Place 2
Промсвязьбанк	13 916	Аренда	Балчуг Плаза
Ренесанс страхование	9 500	Аренда	Бизнес-парк Крылатские Холмы

# Ставки аренды

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А выросла на 2,2% и составила 31 600 руб./м<sup>2</sup>/год (вкл. НДС, без ОРЕХ). В классе В этот показатель вырос на 4% и составил 21 500 руб./м<sup>2</sup>/год.

Рост ставок связан прежде всего с «вымыванием» более дешёвого предложения.

Качественные офисы по более низкой ставке реализуются быстро.

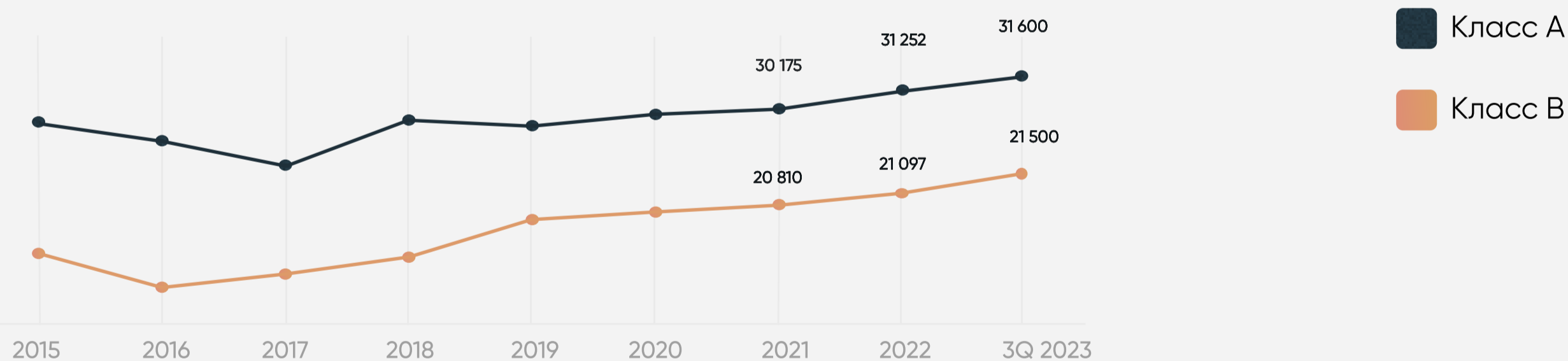
Также снижение покупательской способности влияет на сокращение расходов большого количества компаний на аренду офисов. Такая экономия исключает возможность аренды помещений без отделки.

Собственники крупных офисных активов стали предпочитать сдавать здания не целиком, как это было ранее, а разделять площадь на нескольких арендаторов, чтобы увеличить ставку аренды и стабилизировать доходы.

Также стоит отметить, что некоторые владельцы таких крупных объектов начали увеличивать ликвидность своих зданий за счёт продуманной и качественной отделки.

Для примера, можно вспомнить бизнес-центр Искра-Парк. Там вакансия начала стремительно сокращаться благодаря такому решению.

## Динамика средневзвешенных ставок аренды\* по классам



\* вкл. НДС, без учёта эксплуатационных расходов

До конца 2024 года ожидается ввод в эксплуатацию первых проектов класса А, реализуемых небольшими блоками. Основными покупателями таких объектов стали инвесторы-рантье.

Прогнозируется более длительное «вымывание» таких площадей по следующим причинам:

- сложность сдачи в аренду небольших объектов на стадии строительства;
- необходимость каждого собственника в отдельности выполнить проектирование и отделку своего объекта.

# Предложение по новому строительству

Отделом аналитики WeWall были отобраны основные проекты класса А на стадии строительства.

Скачать каталог объектов



Основные показатели:

от 161 000 руб.

Цена м<sup>2</sup>

от 15 млн руб.

Общая цена

от 50 до 15 600 м<sup>2</sup>

Площадь офисов





# Тренды и прогнозы

- Крупные компании сохраняют тренд по приобретению офисных площадей для размещения своего бизнеса. Такие резиденты рассматривают как готовые активы, так и офисы на высокой стадии строительной готовности.
- В связи с экономическими сложностями и геополитической напряжённостью усиливается рост цен проектов на стадии строительства вслед за увеличением цен на строительно-монтажные работы. Прогнозируется существенный рост цен в целом по рынку на ближайшие 2–3 года, но высокий рост реальных ставок аренды из-за сниженной покупательской способности не прогнозируется. Как следствие, ожидается снижение ставки капитализации по премиальным проектам.
- Самыми ликвидными активами будут оставаться так называемые «WOW-офисы» с продуманными проектировочными решениями и качественной отделкой. Подтверждением этого является быстрое «вымывание» таких площадей, которые освободили иностранные компании.
- Осторожность и низкая активность девелоперов сохранит будущий баланс аренды по спросу и предложениям в качественных дорогих площадях.
- Из-за продолжения курса Центрального банка на увеличение ключевой ставки части инвесторов можно не спешить вкладываться в недвижимость и ждать привлекательных предложений со стороны продавцов.
- Собственники крупных активов для стабилизации своих финансовых потоков предпочитают «дробить» площади для сдачи в аренду малому и среднему бизнесу. Этот тренд сохранится на ближайшие 3 года.
- Дефицит качественного предложения и высокая активность бизнеса позволяют офисному сегменту показывать свою устойчивость по отношению к текущей кризисной ситуации на рынке.

## Полезные статьи по офисной недвижимости

Арендатор будущего. Кто это?

[Посмотреть статью](#)

Отделка офисных помещений. Виды и тенденции.

[Посмотреть статью](#)

Москва лишилась 1,1 млн кв. м офисных площадей.

[Посмотреть статью](#)

**WeWall**



telegram канал



Познакомьтесь с WeWall и своим  
персональным консультантом

wewall.ru | +7 495 419-95-65 | sales@wewall.ru