



Итоги года 2023

Обзор рынка офисной недвижимости Москвы

Отдел аналитики

WeWall

Экономика. Рынок. Перспективы.

Рост цен и инвестиции: изменения в условиях кредитования и ожидания роста стоимости недвижимости оказали давление на рынок.

Несмотря на снижение ВВП, наблюдались позитивные тенденции в виде роста инвестиций в основной капитал и низкого уровня безработицы, что могло способствовать увеличению деловой активности и потребности в офисных площадях

7,5% —→ 16%

Изменение ключевой ставки ЦБ в течение 2023 года

Структурные изменения в экономике: в 2023 году рынок офисной недвижимости Москвы показал значительный рост. Суммарная площадь новых сделок составила 870 тыс. кв. м, что на 50% больше, чем в первом полугодии 2022 года, став самым высоким показателем с 2007 года.

Лидирующими по спросу сегментами стали IT и телеком компании, что может быть связано с уходом иностранных вендоров и необходимостью замены иностранного ПО на российское, это привело к увеличению спроса на услуги местных IT-компаний.

Аналитические данные подчёркивают адаптацию рынка офисной недвижимости к новым экономическим условиям и подтверждают тенденцию к росту и развитию бизнеса в столице, несмотря на вызовы, стоящие перед российской экономикой.

9,6% —→ 7%

Изменение доли свободных офисных площадей за 2023 год

Основные показатели

- За прошедший год было введено в эксплуатацию 270 тыс. кв. м офисных объектов. Этот показатель фиксирует спад ввода в эксплуатацию объёмов нового строительства на 23% по сравнению с 2022 годом.
- Зафиксировано рекордное количество сделок, суммарный объём аренды и покупки офисных помещений составил 2 млн. кв. м.
- Уровень вакантности продолжил снижаться, фиксируясь на отметке 11% в классе А и 6,2% в классе В+/-

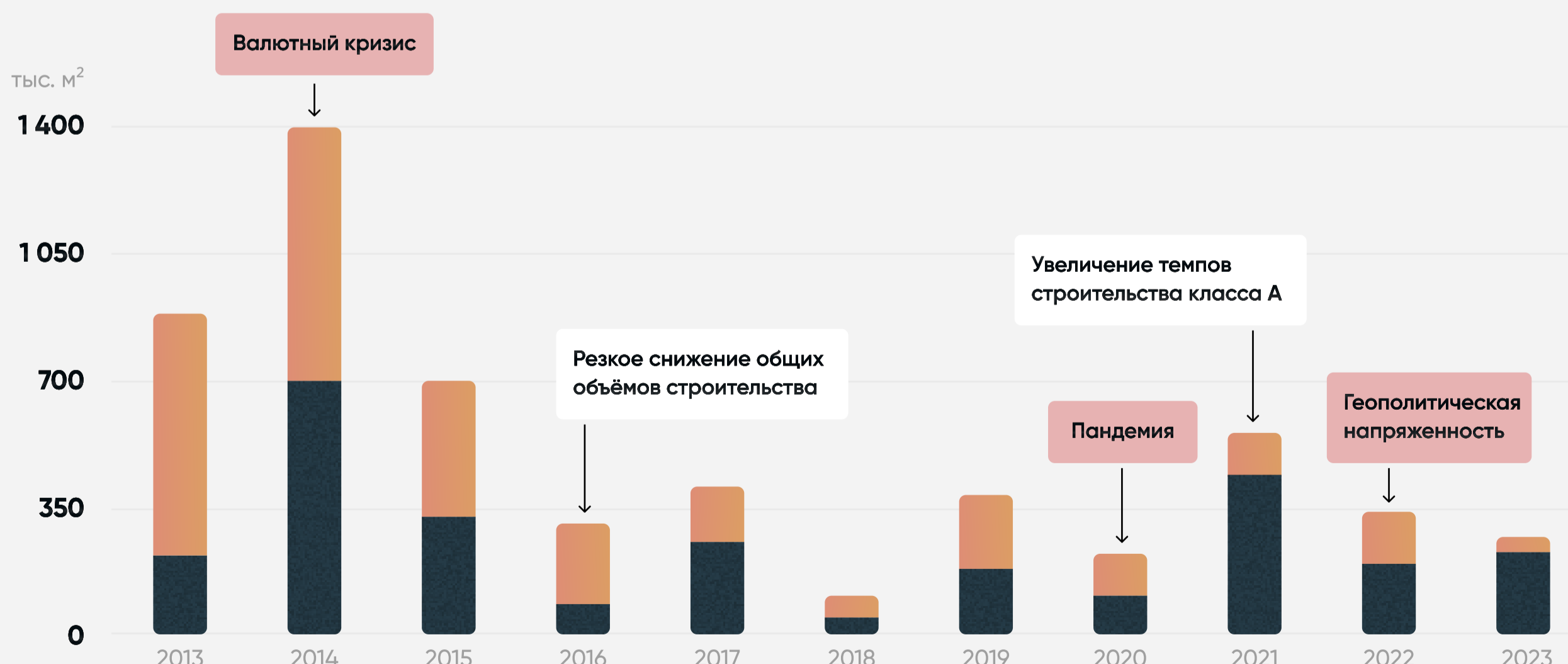
На начало 2023 года застройщики анонсировали ввод новых офисов на уровне 420 тыс. кв. м., однако было реализовано всего лишь 270 тыс. кв. м

Ключевые показатели	Объём предложения, м ²	Объём ввода новых проектов за 2023 г., м ²	Вакансия, %	Ставки аренды, руб./м ² /год*
Общее предложение, класс А и В	20,1 млн	270 тыс.	7%	
Класс А	5,4млн (27%)	230 тыс. (85%)	11%	33 500
Класс В	14,7 млн (73%)	40 тыс. (15%)	6,2%	25 400

* вкл. НДС 20%, без учёта эксплуатационных расходов

Динамика ввода в эксплуатацию офисов класса А и В

■ Класс А ■ Класс В



Снижение темпов строительства

- В 2023 году на рынке офисной недвижимости Москвы было отмечено снижение объёмов нового строительства. Основная причина – сосредоточение девелоперов на завершении текущих проектов, при этом самые крупные из них планируется ввести в эксплуатацию в 2024–2025 годах.
- В 4Q 2023 года было введено в эксплуатацию шесть офисных зданий общей площадью 92 тыс. кв. м.
- Низкие объёмы нового строительства в 2023 году связаны с уменьшенной активностью девелоперов, начавшейся в 2020 году. Однако ожидается резкий рост этого показателя в 2024 году из-за запланированного ввода крупных проектов

Самые ожидаемые проекты, планируемые к вводу в 2024 году, и доступные для частных инвесторов

STONE Towers B,C

ст. м. «Савёловская», «Белорусская»

[О проекте](#)



ICITY

ст. м. «Шелепиха»

[О проекте](#)



ЭЙЛЕР

ст. м. «Фили»

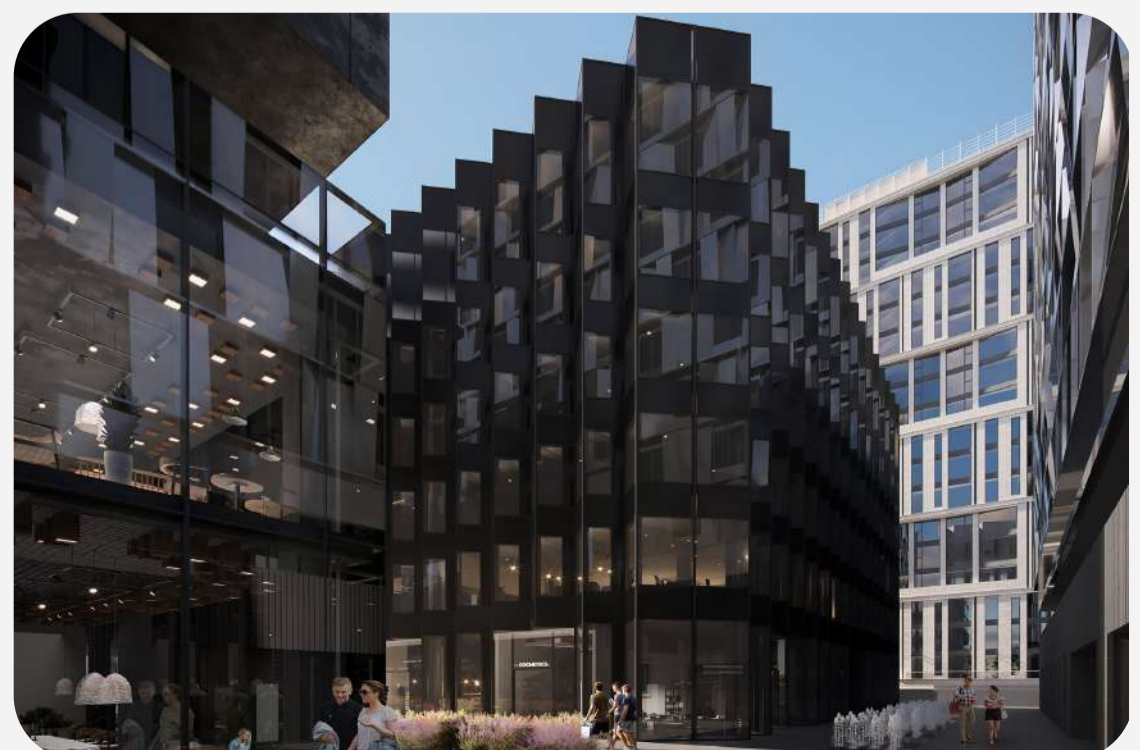
[О проекте](#)



LUNAR

ст. м. «Ленинский
проспект»

[О проекте](#)

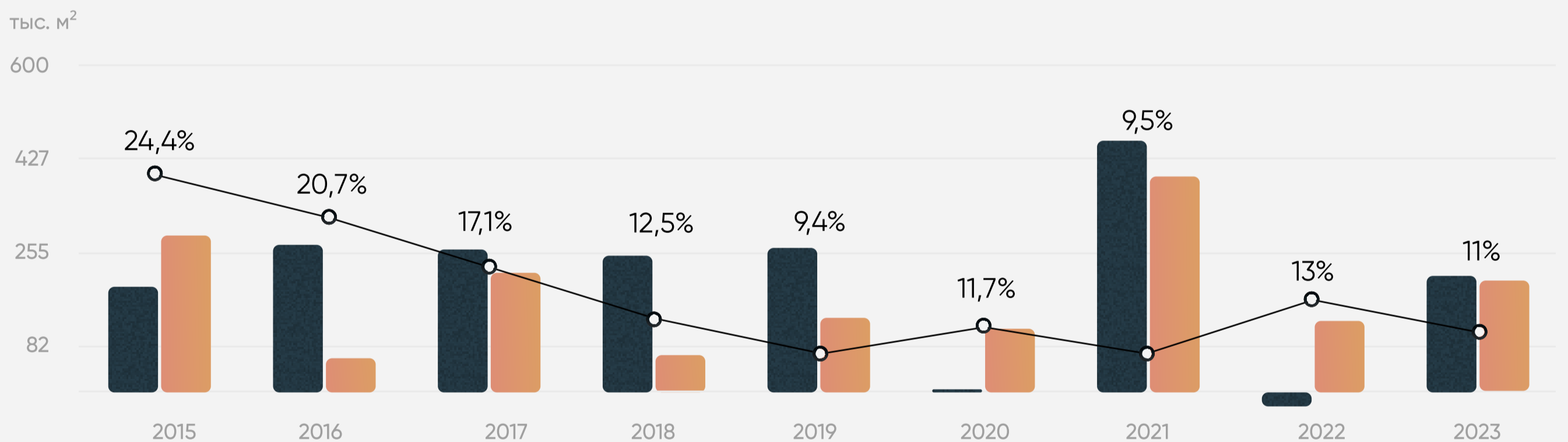


Низкая вакансия

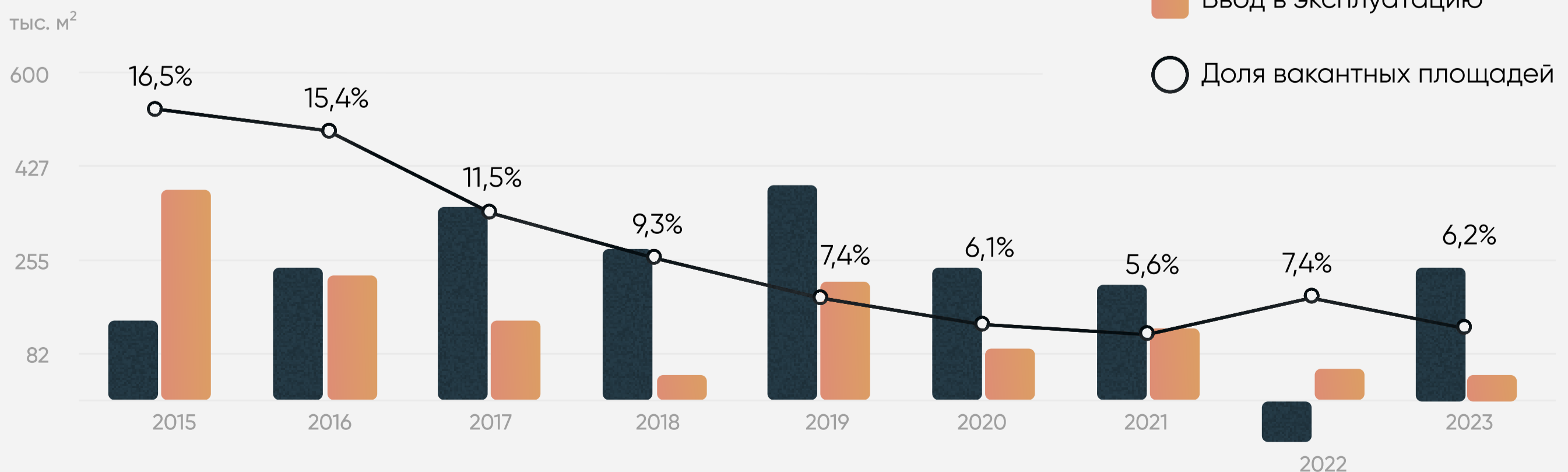
- Зафиксировано снижение вакансии до рекордно низкого уровня за последние три года – до 7%, что свидетельствует о высоком спросе и активном поглощении офисных площадей. Это обусловлено ростом интереса со стороны конечных пользователей и частных инвесторов к покупке офисов.
- Наблюдаются значительные изменения в предпочтениях арендаторов. Один из ключевых трендов – изменение структуры спроса, где компании стремятся к снижению затрат и оптимизации рабочих процессов, предпочитая офисы с готовыми отделкой и решениями. Сервисные офисы продолжают набирать популярность. Более того, современные арендаторы все чаще выбирают «умные» офисы с продуманными экосистемами и обеспечивающие высокий уровень комфорта для сотрудников.

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

Класс А



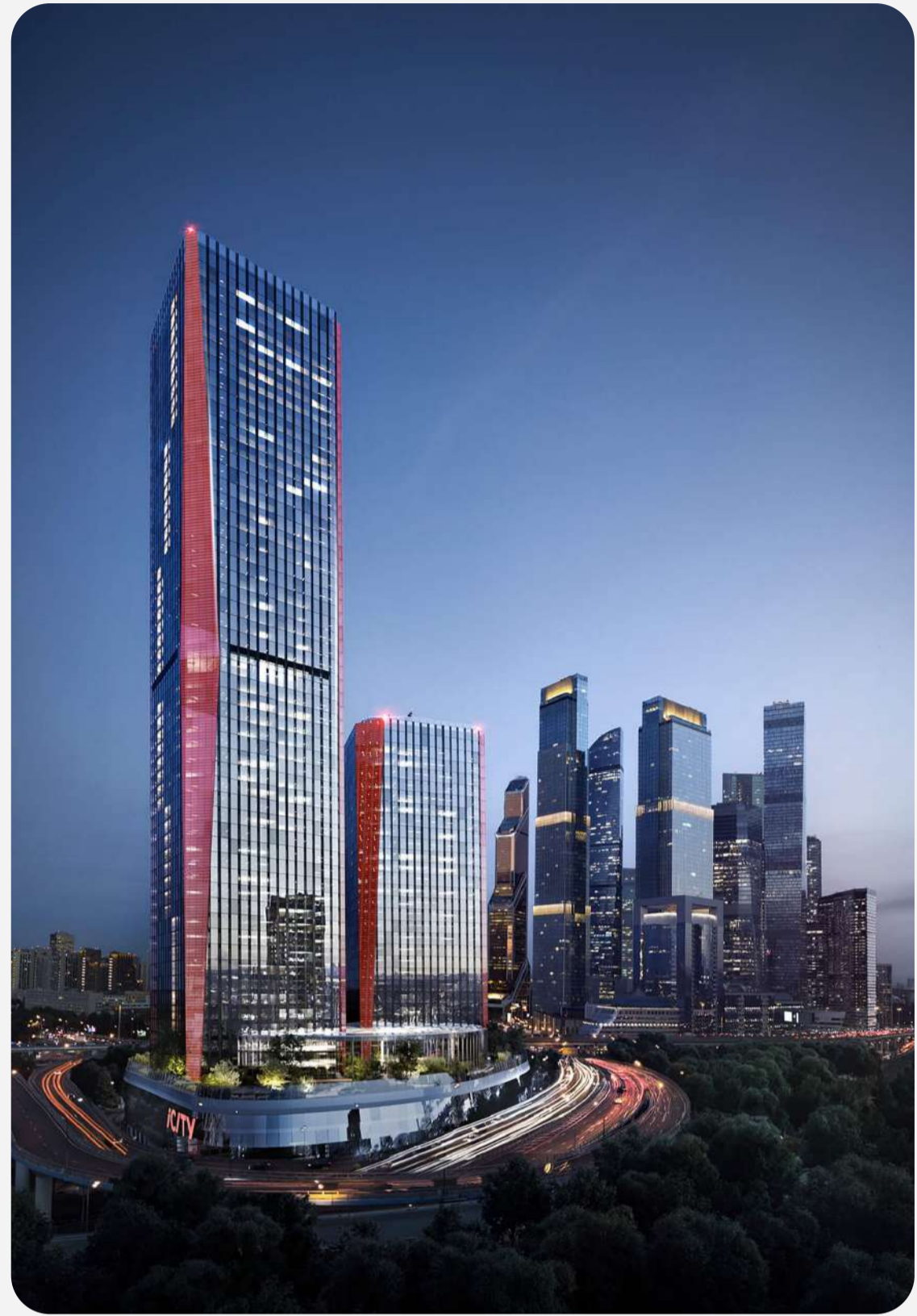
Класс В



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

Рекордный спрос

- В 2023 году на рынке офисной недвижимости Москвы был зафиксирован значительный рост спроса, что стало рекордным явлением за последние 15 лет. Объем сделок по продаже офисов составил более 400 тыс. кв. м, что на 57% больше по сравнению с 2022 годом. Большая часть сделок пришлась на офисы класса А. Объем сделок по аренде превысил 1,6 млн кв. м, что почти в два раза больше, чем в предыдущем году.
- Повышенный интерес наблюдался к строящимся офисам. Например, в проектах «STONE Дмитровская» и «STONE Ходынка» было продано более 35% офисных площадей ещё до начала строительства. Популярность строящихся офисов объясняется дефицитом качественных бизнес-центров и возможностью значительного увеличения стоимости объектов к моменту ввода в эксплуатацию
- Более 50% всех сделок состоялись по офисам, расположенных за пределами ТТК
- Основной спрос пришёлся на розничные блоки площадью менее 1 000 кв.м. и составил более 30% от всего объёма
- Собственники активно приступают к разработке проектов и отделке своих офисных помещений с целью повышения их ликвидности и увеличения арендных ставок.



Крупнейшая сделка Москвы в 2023 году состоялась с Мэрией Москвы, которая выкупила значительную часть объёма площадей в бизнес-центре iCITY, который находится на высокой стадии строительной готовности

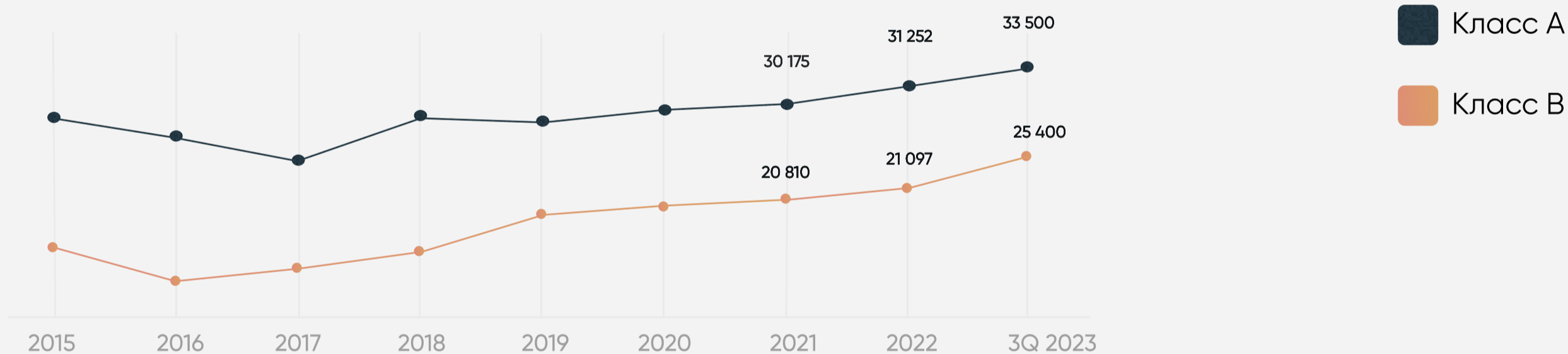
Крупные сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве

Компания	Площадь, м ²	Тип сделки	Бизнес-центр
Мэрия Москвы	47 000	Покупка	iCity
КЛС-Химки	42 000	Покупка	Химки бизнес-парк
VK	30 000	Покупка	Sky Light
Частный инвестор	27 271	Покупка	Orbital
Астра	23 300	Покупка	OSTANKINO
Россельхозбанк	13 396	Покупка	ОКО, Фаза 2
Частный инвестор	11 071	Покупка	Alcon 3
Университет Тинькофф	14 249	Аренда	Ducat Place 2
Промсвязьбанк	13 916	Аренда	Балчуг Плаза
Avito	13 100	Аренда	Белые Сады
Ренессанс страхование	9 500	Аренда	Бизнес-парк Крылатские Холмы

Повышение ставок аренды

- Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А **выросла на 20%, но лишь номинально**, и не является индикатором для оценки состояния рынка. Данный рост связан с вымыванием более дешёвых площадей.
- Собственники не успели быстро адаптироваться к рекордным показателям по спросу 2023 года, но в 2024 году ожидается небольшой, но реальный рост ставок аренды.
- Намечен тренд на отказ арендаторов рассматривать предложения по аренде офисов в отделке shell&core. Поэтому в 2024–2025 года ожидается появление новых предложений от собственников с уже готовой отделкой в качественных проектах, что также повлияет на рост реальных ставок аренды.
- Самыми востребованными для аренды остаются проекты, расположенные в центре города или приближённых к основным деловым локациям Москвы

Динамика средневзвешенных ставок аренды* по классам



* вкл. НДС, без учёта эксплуатационных расходов

В 2024–2025 годах ожидается ввод в эксплуатацию существенного объёма офисных проектов, которые будут сдаваться в аренду. Часть собственников будут сэкспонировать свои площади без отделки с льготными условиями. Из-за этого уровень запрашиваемой ставки аренды может скорректироваться.

Но к концу 2025 – началу 2026 года после завершения собственниками отделочных работ ожидается, что показатели по запрашиваемой и реальной ставкам аренды существенно вырастут.

Предложение по новому строительству

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

[Посмотреть проекты](#)



Основные показатели:

от 165 000 руб.

Цена м²

от 21 млн руб.

Общая цена

от 20 до 15 600 м²

Линейка предложений

Покупка

Аренда

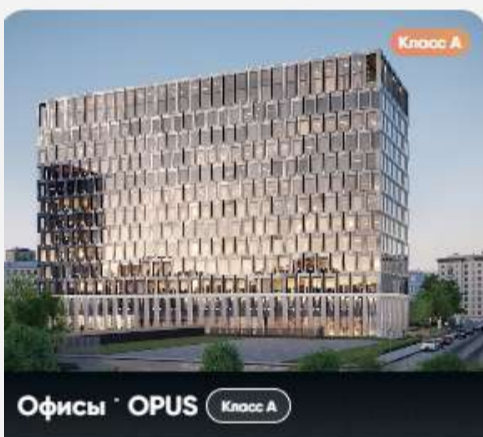
Тип объекта

Площадь

Готовность

Локация

Найти



Офисы · OPUS · Класс А

от 373 567 руб./м² · от 52 до 2 382 м²

Премиальный бизнес-центр, расположенный в центре Павелецкого делового центра – одного из самых крупных бизнес-кластеров столицы. Удобная транспортная доступность и близость к садовому кольцу и ТТК

Адрес: Москва, Дербеневская набережная, д.1

Метро: Павелецкая | Готовность: 4Q 2025 г.



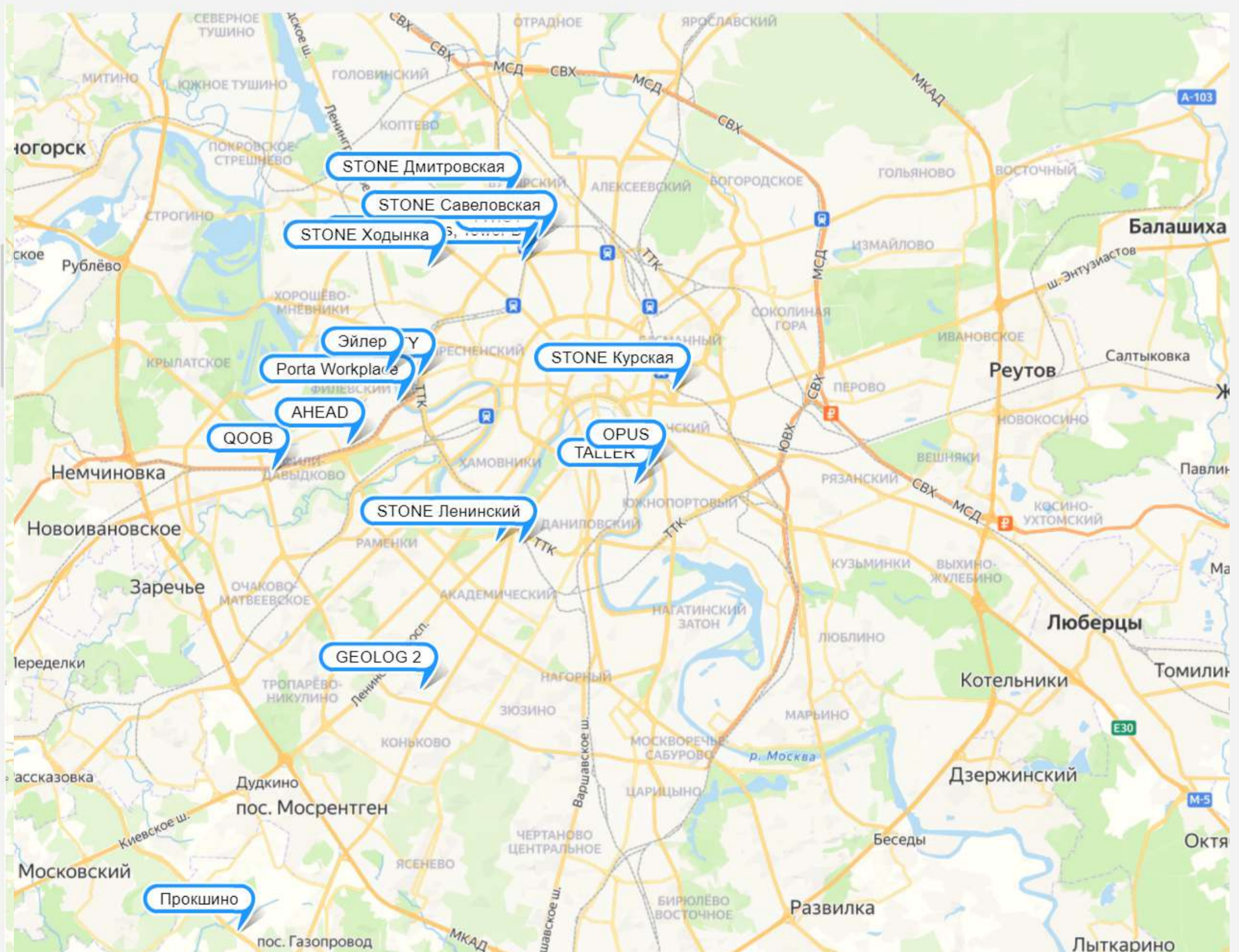
Офисы · ICITY · Класс А

от 605 000 руб. · от 174 до 2 243 м²

Премиальный деловой комплекс с двумя небоскребами Time Tower (34 этажа) и Space Tower (61 этаж), объединенными 8-этажным подиумом с торгово-сервисной инфраструктурой. Проект расположен возле ТТК и 7 минут от Москва-Сити

Адрес: Москва, Шмитовский пр-д, вл. 37

Метро: Шелепиха | Готовность: 2024 г.



Тренды и прогнозы

- **Активный спрос будет стабилизироваться** у арендаторов в течение года. Ожидается, что в 2024 году такие опции сохранят своё преимущество.
- **Дефицит качественного предложения** и высокий объём сделок в офисном сегменте привёл к заполняемости наиболее востребованных качественных объектов, при этом рынок испытывает нехватку предложения крупного объёма (от 5 000 кв. м) в аренду
- **Интерес к покупке офисов:** Ожидается сохранение интереса к покупке офисных помещений со стороны крупных компаний и небольших частных инвесторов. Спрос активно перетекает в объекты на стадии строительства.
- **Появление новых локальных офисных проектов**, отдаленных от деловых локаций, в связи с развитием программы льгот от города по созданию МПТ (мест приложения труда).
- **Рыночный спрос:** Активный спрос предполагается стабилизироваться в 2024 году с объёмом сделок около 1,5 млн кв. м. Чистое поглощение прогнозируется в диапазоне 550–600 тыс. кв. м, поддерживаемое ростом российского бизнеса и новыми потребностями в офисных площадях.
- **Рост ставок аренды:** Ожидается дальнейший рост ставок аренды в 2024 году, хотя темпы роста могут замедлиться. Арендные ставки в пределах МКАД будут показывать более заметный рост по сравнению с другими районами.

Полезный контент по офисной недвижимости

ТОП-20 вопросов о СЕКРЕТАХ успешного строительства.

[Посмотреть статью](#)

Что будет с офисным рынком в 2024? Взлет или падение?

[Посмотреть статью](#)

В 2023 резко сократилась вакансия по сервисным офисам

[Посмотреть статью](#)



**Александр
Кондратенко**

Генеральный директор
и основатель WeWall



**Елизавета
Болюх**

Эксперт по офисной
недвижимости



**Евгений
Тамошин**

Исполнительный директор
и основатель WeWall



**Анастасия
Сапунова**

Эксперт по офисной
недвижимости



**Александр
Никитин**

Генеральный директор и
основатель WeWall
Construction



**Егор
Тисов**

Эксперт по офисной
недвижимости

**Познакомьтесь с WeWall
и своим персональным
консультантом**