



ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИ МОСТИ МОСКВЫ

Вакансия
стремительно падает!

Офисы без отделки
не сдаются

Офисы за ТТК

Рынок
восстанавливается?

Что делать?

Экономия застройщиков
или тренд среди
компаний-резидентов?

Экономика. Рынок. Перспективы

7,5%

Ключевая ставка,
установленная банком России

12,3–14,5% годовых

Диапазон ставок по ипотеке
на покупку коммерческой
недвижимости

Прогнозируется повышение ключевой ставки до **9,5%** к концу года. Как следствие, удорожание ипотеки и снижение числа сделок с привлечением кредитования.

9–10%

Ставка капитализации по качественным готовым офисам Москвы.

Данный показатель позволяет оценить устойчивость сегмента рынка через баланс по отношению годовой арендной платы к стоимости объекта.

Повышение ставки капитализации не прогнозируется в связи с низким выходом на рынок нового предложения и возрастающего дефицита.

2024–2025 год

В этом периоде ожидается возврат к докризисным экономическим показателям.

Но в связи с возросшей нехваткой кадров и прогнозируемым ухудшением этой ситуации дальнейший значительный рост будет замедлен.

Основные показатели

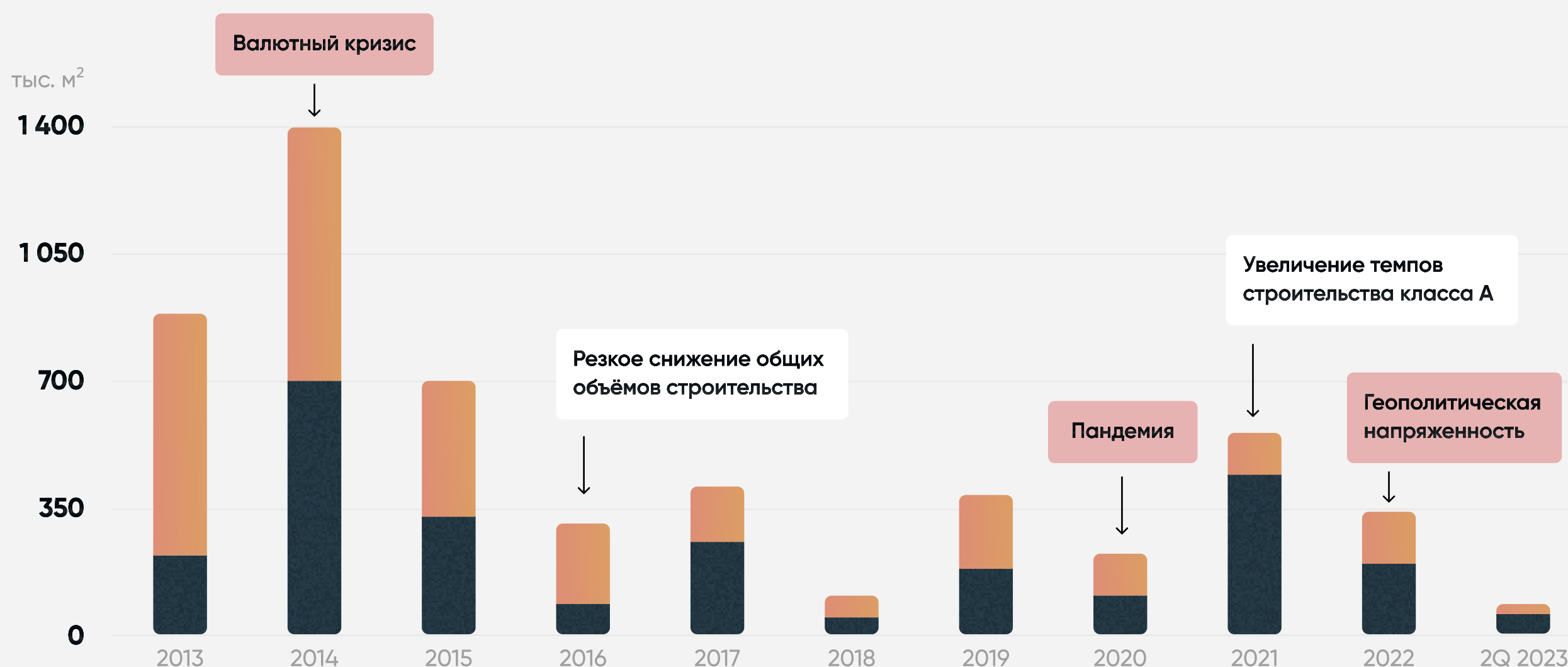
- За 2Q было введено два новых бизнес-центра: ДМ Тауэр класса А (32 тыс. м²) и Парк Легенд класса В (23 тыс. м²)
- **Вакансия по качественным офисам снизилась до 10,2%.** Отдельно стоит отметить резкое снижение этого показателя в классе В до 7,3%
- По уровню спроса и вакансии сложно сказать, что на офисный рынок оказывает колоссальное влияние геополитическая напряжённость. Но влияние, безусловно, есть. И на это указывает низкая девелоперская активность по выводу новых проектов в рынок

Среди новых проектов, вводимых в эксплуатацию, преобладает доля бизнес-центров класса А

Ключевые показатели	Объём предложения, м ²	Объём ввода новых проектов за первое полугодие 2023, м ²	Вакансия, %	Ставки аренды, руб./м ² /год*
Общее предложение, класс А и В	18,02 млн	82,0 тыс.	10,2%	
Класс А	5,37 млн (30%)	54,0 тыс. (65%)	13,1%	32 000
Класс В	12,64 млн (70%)	28,0 тыс. (34%)	7,3%	21 200

Динамика ввода в эксплуатацию офисов класса А и В

■ Класс А ■ Класс В



* вкл. НДС, без учёта эксплуатационных расходов

Динамика строительства

- За первые два квартала 2023 года в эксплуатацию было введено два бизнес-центра общей площадью 82 тыс. м², что более чем в 2 раза превышает показатель аналогичного периода 2022 года (38 тыс. м²).
- Многие застройщики переносят сроки ввода в эксплуатацию. До конца года ожидается ввод дополнительных 400 тыс. м².
- Большая часть строящихся проектов относятся к классу А. В этом году это 80% от общего запланированного объёма
- Сохраняется низкая девелоперская активность по запуску строительства новых офисных проектов. Некоторые крупные застройщики начали предлагать покупку своих площадок/активов для поддержания финансовой стабильности своего бизнеса

Распределение офисов по классам

Общий объём предложения готовых проектов



Объём офисов, планируемых к вводу в 2023 году



■ Класс А

■ Класс В

Наблюдается рост числа строительства новых качественных офисных проектов за пределами ТТК. Это обусловлено прежде всего экономической выгодой для застройщиков

- В локациях за ТТК по офисным проектам отсутствует плата за смену вида разрешённого использования земельного участка (ВРИ)
- Застройщики жилья активно планируют, либо уже начали строительство офисных проектов с их оформлением, как места приложения труда. Такой формат позволяет получить существенную скидку на смену ВРИ по жилому проекту из портфеля застройщика

Вакансия сокращается

Не смотря на высокий темп объёма ввода в эксплуатацию с начала года доля свободных качественных офисов снизилась с 13% до 10,2%. Это показывает высокий уровень активности на офисном рынке недвижимости.

Вакансия на июль 2023 года в классе А составляет 13%, а по классу В вакансия снизилась до показателя 7,5%.

Освобождение площадей иностранными компаниями завершается, а деловая активность со стороны российского бизнеса заметно растёт.

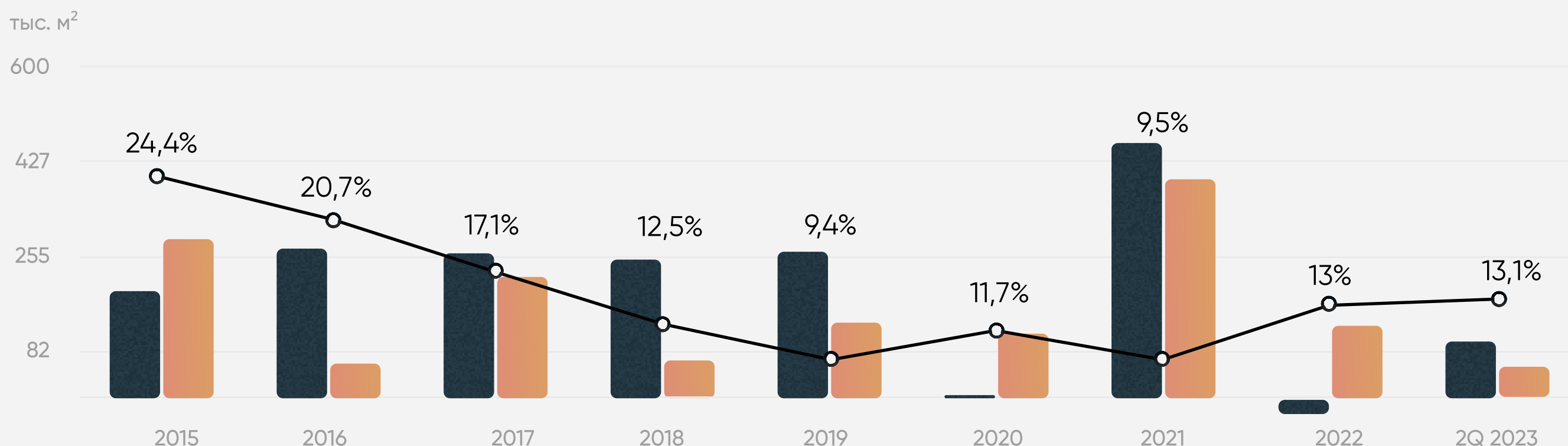
При сохранении текущих высоких темпов поглощения к концу 2023 года прогнозируется ощутимое снижение уровня вакантности.

Низкая активность по новому строительству со стороны девелоперов также повлияют на снижение вакантности на дистанции 2–3 года.

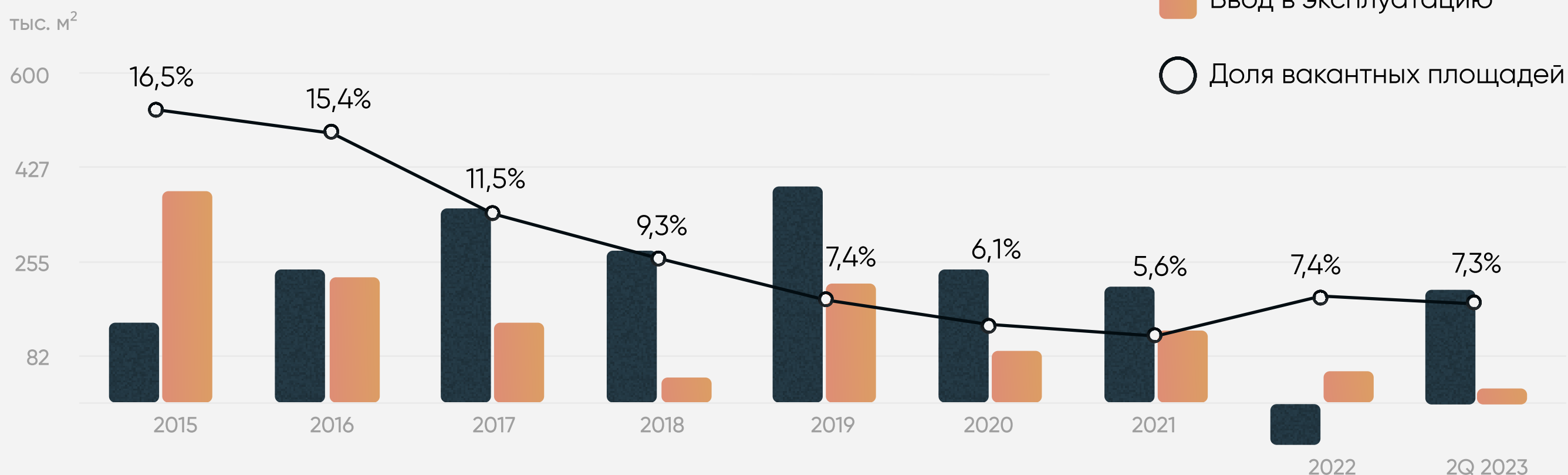
Динамика показателей объёмов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей по классам

- Поглощение
- Ввод в эксплуатацию
- Доля вакантных площадей

Класс А



Класс В

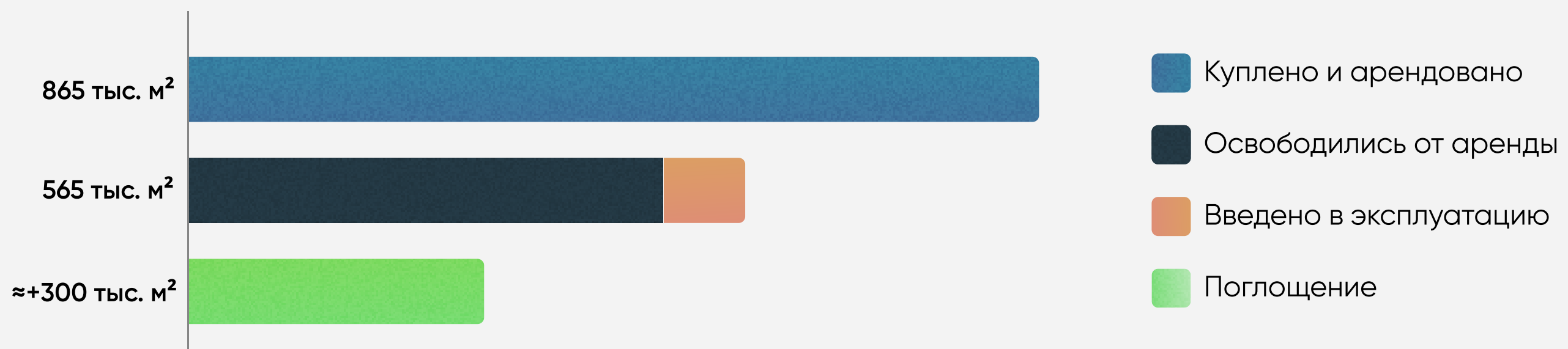


*Объём чистого поглощения – показатель спроса, определяющий разницу между заполненными площадями и площадями, вышедшими на рынок пустыми.

Рекордный спрос

- Высокий положительный уровень поглощения при высоких показателях ввода в эксплуатацию новых проектов (выше в 2 раза, чем в прошлом году за аналогичный период) показывает высокий спрос на качественные офисы среди покупателей и арендаторов.
- **Уровень сделок с куплей-продажей вырос на +48%** по отношению к прошлогоднему периоду: как среди end-users, так и среди инвесторов. За первое полугодие были показаны одни из самых высоких результатов по инвестициям в офисную недвижимость за последние 5 лет.
- Крупные российские компании «сохраняют» финансы в качественной офисной недвижимости.
- Доля офисных сделок по аренде в отделке shell&core стремится к нулю. Арендаторы предпочитают помещения с готовым качественным ремонтом. Также наблюдается запрос на возможность организации смешанной планировки и зонами open space. Ожидается высокий спрос и, как следствие, рост цен на профессиональные услуги строительных компаний в сегменте Fit-Out.

Объём чистого поглощения в первом полугодии по классам (разница между заполненными площадями и площадями, вышедшими на рынок пустыми)



Основные сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве

Компания	Площадь, м²	Тип сделки	Бизнес-центр
Частный инвестор	11 071	Покупка	Alcon 3
Частный инвестор	27 271	Покупка	Orbital
Мэрия Москвы	47 000	Покупка	iCity
Россельхозбанк	13 396	Покупка	ОКО, Фаза 2
ООО «А-СТАЙЛ ГРУПП»	8 682	Покупка	Щепкина, 31
ООО «ВИ ХОЛДИНГ»	4 460	Покупка	Садовническая, 3
Эволюшн системс с.р.о.	3 695	Покупка	Митинская, 30 с.1
ЗАО «БАШНЯ ФЕДЕРАЦИЯ»	2 071	Покупка	Башня Федерация

Ставки аренды не изменились

Средневзвешенные ставки аренды по классу А и В выросли, но лишь номинально. Такой рост связан с арендованными во 2Q 2023 года менее дорогими площадями. А остались площади с более высокими ставками и, как следствие, этот показатель вырос, но лишь номинально. **В реальности ставки экспонирования не изменились.**

Класс А – 32 079 руб./м²/год (≈+1-2% к предыдущему периоду)

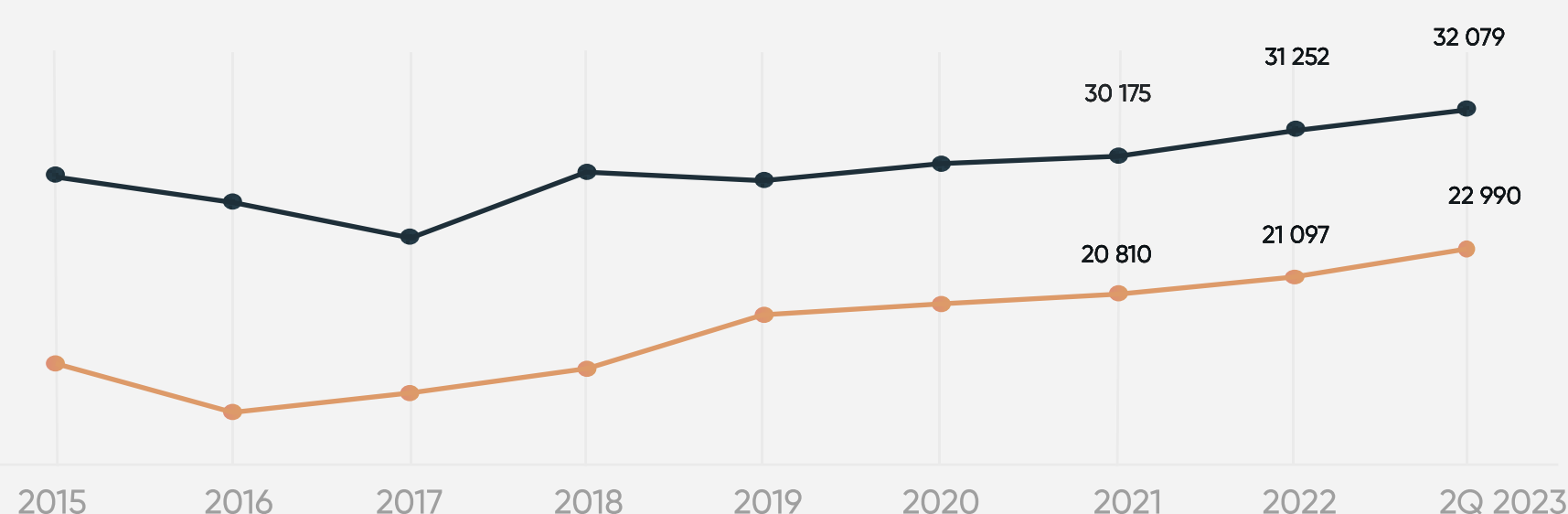
Класс В – 22 990 руб./м²/год (≈+10% к предыдущему периоду)

Исторически вторая половина года всегда была более активной по спросу, чем первое полугодие. При увеличении темпов поглощения и уменьшении вакансии к концу года стоит ожидать рост запрашиваемых ставок аренды.

Кроме того, с 2024 года ожидается начало ввода большого количества офисов класса А с розничным предложением в локации ТТК-МКАД, СК-ТТК. **В этих проектах прогнозируется средневзвешенная ставка аренды ≈45 000 руб./м²/год**, что положительно повлияет на общие показатели.

* вкл. НДС, без учёта эксплуатационных расходов

Динамика средневзвешенных ставок аренды* по классам



* вкл. НДС, без учёта эксплуатационных расходов

Распределение офисов по классам

Общий объём предложения готовых проектов



Объём офисов, планируемых к вводу в 2023 году



Класс А

Класс В

Предложение по новому строительству

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

Скачать каталог объектов



Основные показатели:

от 150 000 руб.

Цена м²

от 6,6 млн. руб.

Общая цена

от 28 до 111 тыс. м²

Площадь офисов



Тренды и прогнозы

- На фоне окончательного ухода иностранных компаний с российского рынка во 2Q 2023 года наблюдается начало поглощения освободившихся площадей отечественными компаниями. Прогнозируются рекордные показатели по уровню поглощения к концу 2023 года.
- Под влиянием кризисного 2022 года рынок аренды изменился в части отсутствия сделок по аренде помещений в отделке shell&core. Этот тренд будет влиять на поведение собственников при сдаче в аренду своих объектов в будущем.
- В 2024 году после ввода в эксплуатацию строящихся бизнес-центров с розничным предложением ожидается повышенный спрос на услуги по отделке (Fit-Out) от профессиональных строительных компаний.
- При сохранении темпов поглощения итоговые показатели года могут стать рекордными за последние 10 лет. А общий уровень вакансии может снизиться до $\approx 9\%$.
- Ограничения и повышенные риски для российских компаний в зарубежных рынках значительно повышают число и объём сделок по купле-продаже офисной недвижимости. Некоторые крупные компании уже завершили выкуп своих ранее арендованных площадей.
- Сохраняется дефицит качественного предложения в целом по рынку. И почти отсутствует в основных деловых локациях Москвы.
- Офисный сегмент, как и раньше, показывает свою устойчивость к кризисным периодам. Ставки аренды держатся на уровне без особой корреляций.

Полезные статьи по офисной недвижимости

Как дружить с налоговой?

[Посмотреть статью](#)

Мода на полностью готовые для бизнеса офисы. Что это значит для инвесторов?

[Посмотреть статью](#)

Почему девелоперы начали активно строить бизнес-центры класса А?

[Посмотреть статью](#)

WeWall



telegram канал



Евгений Тамошин

Исполнительный директор
Основатель WeWall
e-mail: tamoshin@wewall.ru



Александр Кондратенко

Генеральный директор
Основатель WeWall
e-mail: kondratenko@wewall.ru



Илья Казанцев

Аналитик WeWall
e-mail: kazantsev@wewall.ru

Познакомьтесь с WeWall и своим персональным консультантом

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