ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

1Q 2024



ЭКОНОМИКА И ПЕРСПЕКТИВЫ

- Жёсткая политика Центрального банка, включающая значительное повышение ключевой ставки, позволила сдержать инфляцию и замедлить темпы роста цен.
- Основной пик роста цен пришёлся на конец 2023 года.
- Экономическая активность и высокий уровень спроса поддерживаются внутренними игроками рынка и остаются на высоком уровне с 2023 года.

16% → 16%

Уровень ключевой ставки ЦБ сохранили в течение всего первого квартала 2024 года

15% – 16%

Прогноз ЦБ РФ по средней ключевой ставке на 2024 год

- **Инфляционные ожидания снизились**
  В марте прогноз инфляции на год вперёд составил 11,5%, что на 0,4 п.п. ниже предыдущего месяца. Долгосрочные ожидания на пять лет выросли до 10%. Наблюдаемая годовая инфляция снизилась до 14,8%.
- **Индекс потребительских настроений увеличился**, достигнув рекордного уровня третий месяц подряд. Участники опроса, проводимого Банком России, стали лучше оценивать текущее состояние экономики и её перспективы. Возросла доля людей, предпочитающих откладывать деньги вместо дорогостоящих покупок, до 53,9%.
- **Ценовые ожидания предприятий также снизились,** но всё ещё остаются высокими, с ожидаемым приростом цен на 4,8% в год.
- Банк России прогнозирует, что для возвращения инфляции к уровню 4% в 2024 году и её удержания на этом уровне потребуется длительное применение жёстких мер денежно-кредитной политики.

Ожидается, что годовая инфляция снизится до 4,0–4,5% в 2024 году и стабилизируется около 4% в последующие годы.

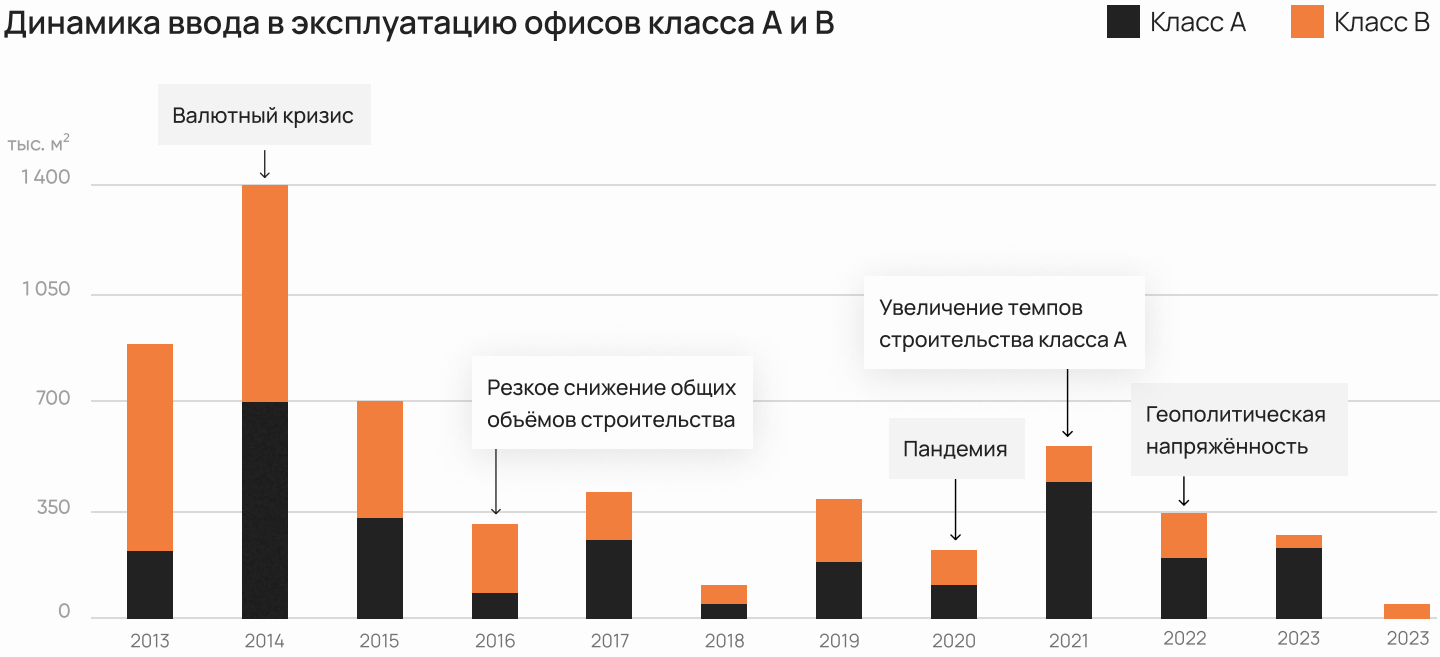
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

- В 1Q 2024 года был введён единственный офисный проект класса B+ «Парк Легенд» площадью 45 тыс м².
- Зафиксировано рекордное количество сделок, суммарный объём аренды и покупки офисных помещений составил 2 млн м².
- Вакансия (доля свободных от аренды площадей) продолжает снижаться, фиксируясь на отметке 10,5% в классе А и 5,2% в классе B+/-.
- Зафиксирован реальный рост ставок аренды за 2024 год на 6%.

Начало 2024 года — рекорды по спросу и минимальным значениям вакансии. Дефицит офисных предложений продолжается с 2022 года

Ключевые показатели	Объём предложения, м²	Объём ввода новых проектов за 1Q 2024 г., м²	Вакансия, %	Вакансия, м²
Общее предложение, класс А и В	20,15 млн	270 тыс	6,6%	1,33 млн
Класс А	5,40 млн (27%)	0	10,5%	560 тыс
Класс В	14,75 млн (73%)	270 тыс	5,2%	765 тыс

Динамика ввода в эксплуатацию офисов класса А и В



ЕДИНСТВЕННЫЙ ВВЕДЁННЫЙ ПРОЕКТ

- В первом квартале 2024 года был введён единственный офисный проект — «Парк Легенд» площадью 45 тыс. м², что на 40% больше по сравнению с прошлым годом.
- По прогнозам, к концу 2024 года будет введено около 800 тыс. м² офисной недвижимости, что в 3 раза превышает показатель 2023 года.
- Объём доступных для аренды помещений остаётся ограниченным, и рынок пока на стороне собственников. Однако с вводом новых проектов ожидается стабилизация баланса.

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ

запланированные к вводу в 2024 году и доступные для покупки



Бизнес-центр на Ходынке метро ЦСКА

Смотреть проект



TALLER метро Павелецкая

Смотреть проект



ЭЙЛЕР метро Фили

Смотреть проект



LUNAR метро Ленинский проспект

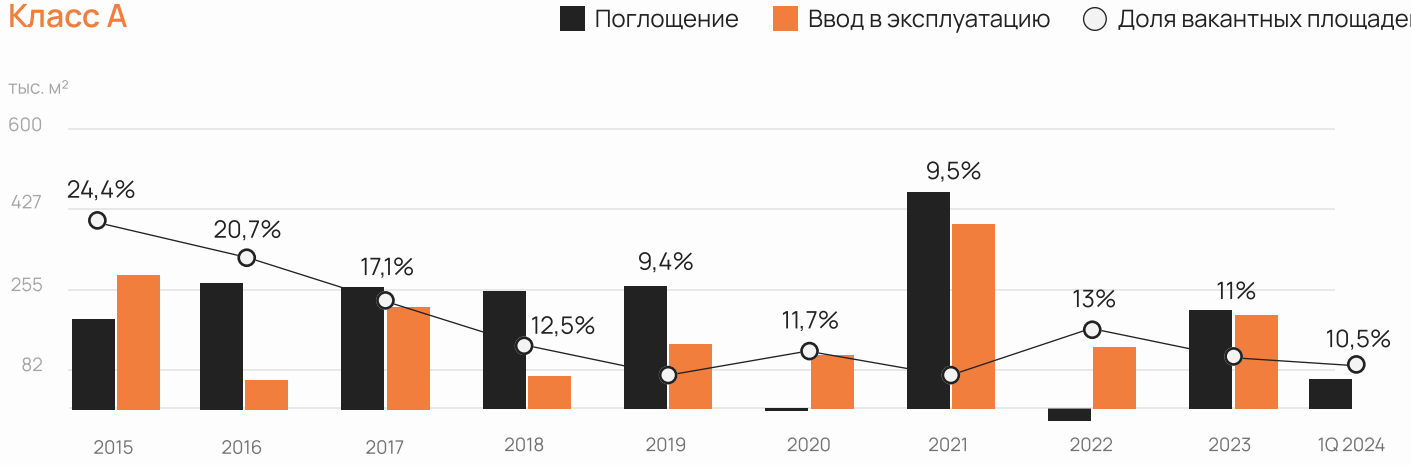
Смотреть проект

ДЕФИЦИТ ОФИСОВ ДЛЯ АРЕНДЫ

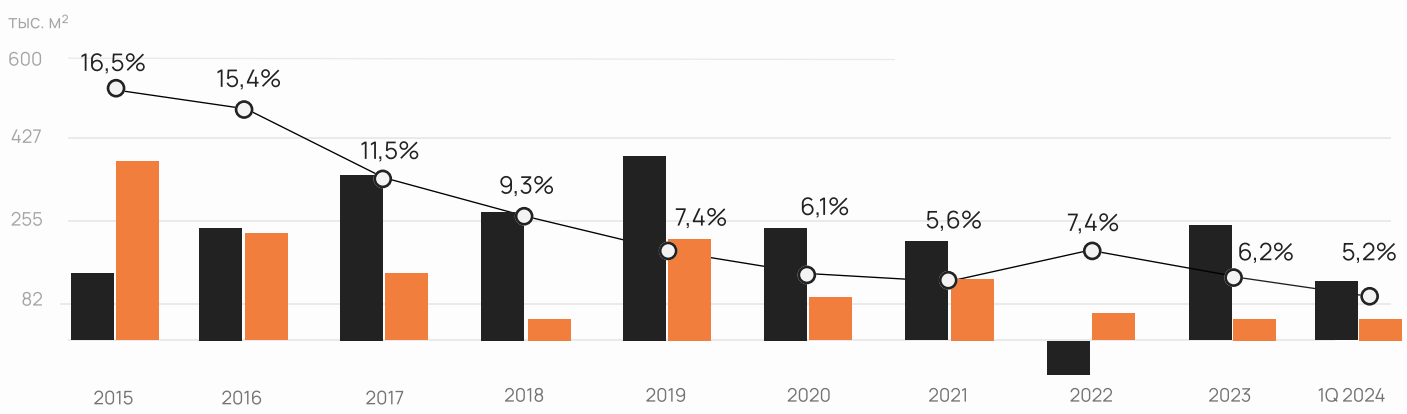
- Высокая деловая активность российских компаний и «выжидательная позиция» девелоперов привела к снижению уровня вакантных офисных площадей до минимальных значений за последние 10 лет. В начале года вакантность в классе А уменьшилась до 10,5%, а в классе В+ до 5,2%. В целом доля свободных офисов снизилась до 6,6% или 1,33 млн м².
- Значительное сокращение предложений во всех классах создало дефицит ликвидных вариантов, особенно вблизи деловых районов и со современной отделкой. Эта проблема затрагивает как крупные, так и небольшие компании.
- Тенденция по снижению вакансии сохранится до конца 2024 года, так как основной ввод новых площадей ожидается только к четвёртому кварталу.

Динамика показателей объёмов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей по классам с 2015 года

Класс А



Класс В



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

СПРОС НА СТРОЙКУ

- Чистое поглощение остаётся в положительных значениях, и до конца года не ожидается отрицательных итоговых показателей. В первом квартале оно составило около 180 тыс. м². Спрос поддерживается крупными компаниями с государственным участием, а также предприятиями финансового и производственного секторов.
- Растёт спрос на офисы в бизнес-центрах класса А на стадии строительства. Интерес к предложениям до 2 500 м² вырос в 1,5 раза по сравнению с прошлым годом. Причиной этого может являться повышение ключевой ставки и ужесточение банковской политики по льготным ипотечным сделкам в жилом секторе, что привело к переходу части инвесторов в офисный сегмент.
- Горизонт планирования компаний по переезду в новый офис расширяется. Один из примеров в первом квартале — покупка нескольких этажей фармацевтической компанией «НЕОФАРМ» в бизнес-центре класса А «PORTA Workplace», который будет введён в эксплуатацию в конце 2025 года.



В бизнес-центре класса А «PORTA Workplace» в первом квартале 2024 года состоялись две крупные сделки по покупке и аренде

- Вакансия по сервисным офисам продолжает значительно сокращаться. С начала прошлого года доля доступных для аренды предложений снизилась с 30% до 8%. Наблюдается тренд на готовые решения как для небольших, так и для крупных компаний.

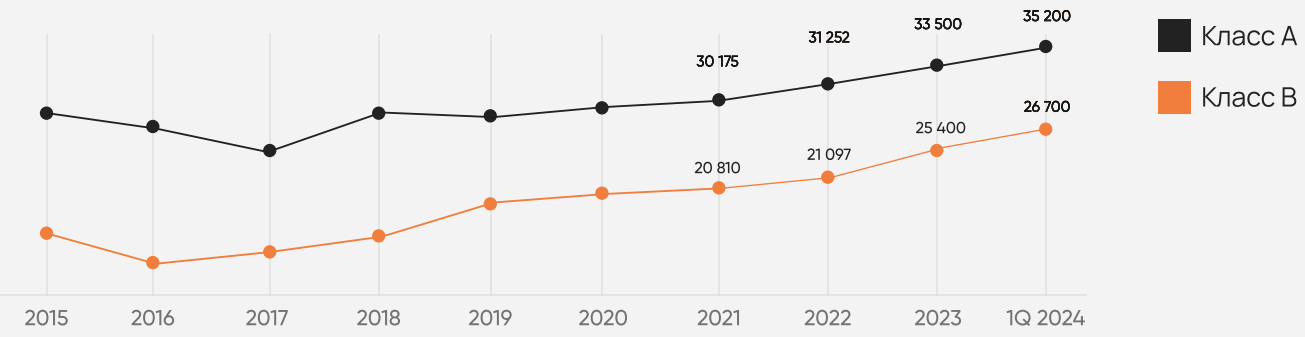
Крупные сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве

Покупатель / Арендатор	Площадь, м²	Тип сделки	Бизнес-центр
Полипласт	9 171	Покупка	ул. Садовая-Спасская, 28
Luding	5 911	Аренда	Кутузов Тауэр
НЕОФАРМ	4 736	Покупка	PORTA Workplace
Business Club	3 583	Аренда	PORTA Workplace

РЕАЛЬНЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ ВЫРОСЛИ

- В результате вымывания недорогих офисных площадей с**редневзвешенная арендная ставка** по экспонируемому объёму **выросла на 15%** в номинальном выражении в первом квартале 2024 года.
- Из-за сокращения объёмов и ликвидных предложений реальные **арендные ставки увеличились на 7%** за тот же период. В некоторых бизнес-центрах наблюдается **рост ставок** на уровне **11–13%.**
- Стало очевидно, что новый объём предложений, ожидаемый к вводу в 2024–2026 годах, лишь сбалансирует уровень спроса и предложения, но не изменит рынок в пользу арендаторов.
- Интерес арендаторов смещается в сторону офисов с отделкой. В связи с предстоящим выходом значительного объёма площадей в новых бизнес-центрах без отделки (shell&core), собственникам придётся выполнить чистовую отделку под давлением арендаторов.
- Растёт интерес к сервисным офисам с готовыми решениями для арендаторов. Вакансия **снизилась до 8% .**

Динамика средневзвешенных ставок аренды* по классам



* вкл. НДС, без учёта эксплуатационных расходов

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПОКУПКИ ПО НОВОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ В КЛАССЕ А

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

Смотреть проекты

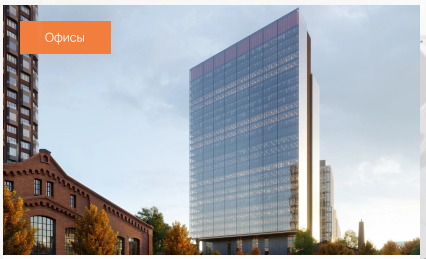
Основные показатели:

ОТ 30 ДО 20 000 М²
Линейка предложений

ОТ 165 000 ₽
Цена м²

ОТ 21 МЛН ₽
Общая цена

Тип объекта | Площадь | Готовность | Локация | Найти



FRAME — от 472 500 ₽

FRAME – новый офисный проект класса А в самом сердце Белорусского района

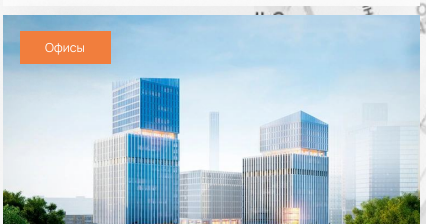
Белорусская (Метро) | от 2 063 до 20 000 м² (Цена м²)

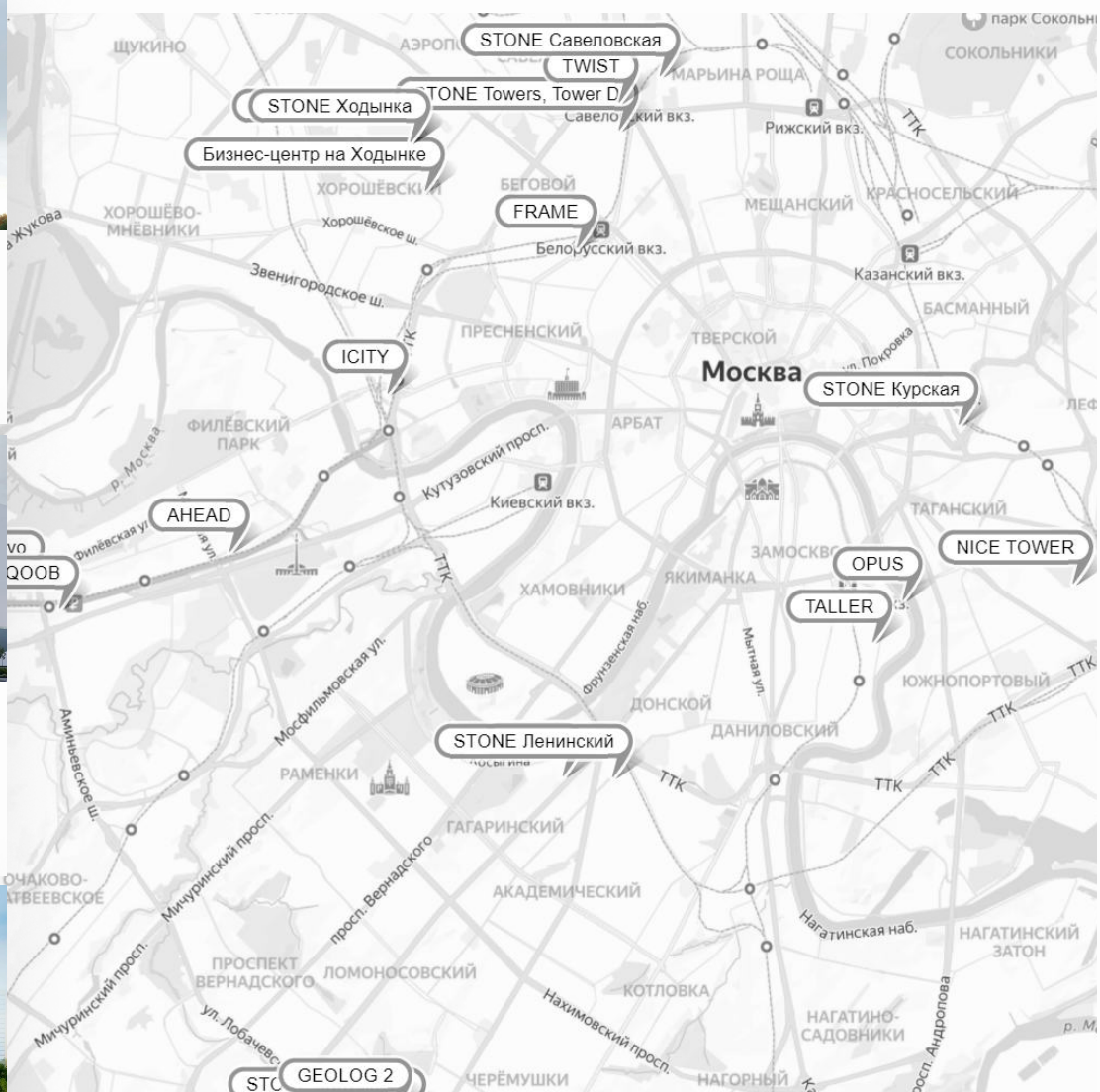


БЦ на Ходынке — от 428 000 ₽

Современный клубный бизнес-центр класса А, созданный при участии ведущего архитектурног...

ЦСКА (Метро) | 9 873 м² (Площадь)





ТРЕНДЫ И ПРОГНОЗЫ

- Снижение доли свободных офисов во всех классах продолжает набирать обороты. Благодаря росту деловой активности и отсутствию новых предложений, вакансия будет снижаться до конца 2024 года, что продолжит смещать баланс рынка в пользу собственников.
- Под давлением арендаторов будет увеличиваться количество предложений по аренде офисов не только с готовой отделкой, но и с мебелью и техникой. Одновременно сокращается количество площадей без отделки (shell&core).
- Тренд среди застройщиков на отказ от стратегии «сдачи в аренду» в пользу краткосрочных стратегий продажи блоками будет продолжать набирать обороты. Как следствие, ожидается дефицит больших объёмов под аренду от 15 000 м².
- На фоне резкого снижения вакантных площадей в сервисных офисах, ожидается появление нового объёма предложений для удовлетворения спроса.
- Наблюдается увеличение объёма инвестиционных сделок в новых бизнес-центрах с частными клиентами. Это связано с несколькими факторами: ужесточением банковской политики для инвесторов в жилом секторе и высокими инфляционными ожиданиями в среднесрочной и долгосрочной перспективе.
- В 2025–2026 годах прогнозируется стабилизация баланса спроса и предложения благодаря вводу значительного объёма площадей — около 800 тыс. м². До конца 2024 года рынок будет оставаться на стороне собственников.

ПОЛЕЗНЫЙ КОНТЕНТ ПО ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Ужесточение банковской политики и его влияние на рынок недвижимости

Читать статью

Московский рынок недвижимости: цены, обман, инвестиции 2024

Посмотреть видео

Продажа WOW-офиса с собственной террасой и выгодой 3 млн ₽

Читать в Телеграм

ВЫБИРАЙТЕ ОФИСЫ С ПЕРСОНАЛЬНЫМ КОНСУЛЬТАНТОМ WEWALL



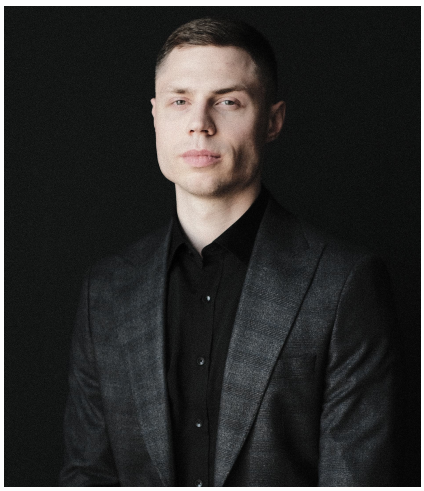
Александр Кондратенко

Генеральный директор
и основатель WeWall



Евгений Тамошин

Исполнительный директор
и основатель WeWall



Александр Никитин

Генеральный директор
и основатель WeWall Construction



Елизавета Болюх

Эксперт по коммерческой
недвижимости



Анастасия Сапунова

Эксперт по коммерческой
недвижимости



Егор Тисов

Эксперт по коммерческой
недвижимости