ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2024



ИНВЕТИЦИИ, ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС

- Невероятный темп роста инвестиций в экономику только за первое полугодие 2024 года составил 16%. Для сравнения за весь 2023 года рост составил 10%, а за 2022 год — 4,6%
- Наблюдается заметное замедление темпов роста предприятий во 2 квартале 2024 года (в недвижимости – в основном в жилом секторе). Рост строительства недвижимости в России составил всего 3,5% в 2024 году. Для сравнения в 2023 году рост составил 7,9%
- Экономическая активность и высокий уровень спроса поддерживаются внутренними игроками рынка и остаются на высоком уровне с 2023 года

Темп роста инвестиций в экономику

10% → **16%**

2023 год 2024 год

Рост заработных плат

+19,5%

За 6 мес. 2024 года

- **К чему приводит повышение ключевой ставки ЦБ?**
  - Охлаждение спроса в экономике и на рынке недвижимости, в частности;
  - Сокращение объемов строительства, особенно в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге;
  - Рост цен на себестоимость строительства.
- **К чему приводит дефицит рабочей силы?**
  - Снижаются темпы строительства из-за ограниченных рабочих ресурсов;
  - Продолжается повышение заработных плат во всех секторах. Так, например, общий номинальный рост в 2023 году составил 14%, а за первые 6 месяцев 2024 года — 19,5%.
    Основной причиной для высоких издержек компаний по заработным платам является сильное напряжение на рынке труда:
    - сокращается количество рабочей силы и специалистов в целом
    - уменьшается приток иностранных специалистов
    - усиливается гонка компаний за кадры
  - Рост цен на себестоимость строительства.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

- В локации Москва-Сити был введён в эксплуатацию крупнейший бизнес-центр Moscow Towers офисной площадью 263 тыс. м². Общий объём ввода за 2Q 2024 года составил 285 тыс. м²
- Доля свободных от аренды офисных площадей (вакансия) продолжает снижаться до рекордных значений за последние 10 лет. За 2Q 2024 года быстрее всего вакансия снизилась по офисам в классе А на 3,5 п.п.
- Инвестиции в офисный сектор продолжают расти. Прогнозы по спросу на 2024 год корректируются в большую сторону и могут составить по итогам года 2 млн м²

Усиливается спрос на аренду и дефицит качественных офисов

Ключевые показатели	Объём предложения, м²	Объём ввода новых проектов за 1-е полугодие 2024 г., м²	Вакансия, %	Вакансия, м²
Общее предложение, класс А и В	20,44 млн	285 тыс	5,4%	1,11 млн
Класс А	5,69 млн (28%)	285 тыс	7%	398 тыс
Класс В	14,75 млн (72%)	45 тыс	4,8%	708 тыс

Динамика ввода в эксплуатацию офисов класса А и В



ОБЪЕМ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

- По итогам 2Q 2024 года было введено 3 объекта класса А общей площадью 285 тыс. м², что в 3 раза выше показателя за аналогичный период 2023 года. Это связано с завершением строительства масштабного проекта в Москва-Сити — Moscow Towers (263 тыс. м²), который будет занят крупной государственной компанией
- По прогнозам к концу 2024 года будет введено около 800 тыс. м² офисной недвижимости
- Бóльшая часть объёма, планируемая к вводу в эксплуатацию уже реализована. В этих проектах не будет предложений по аренде или покупке в открытом рынке

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ

запланированные к вводу в 2024 году и доступные для покупки



STONE Towers метро Савеловская

Смотреть проект



TALLER метро Павелецкая

Смотреть проект



ЭЙЛЕР метро Фили

Смотреть проект



LUNAR метро Ленинский проспект

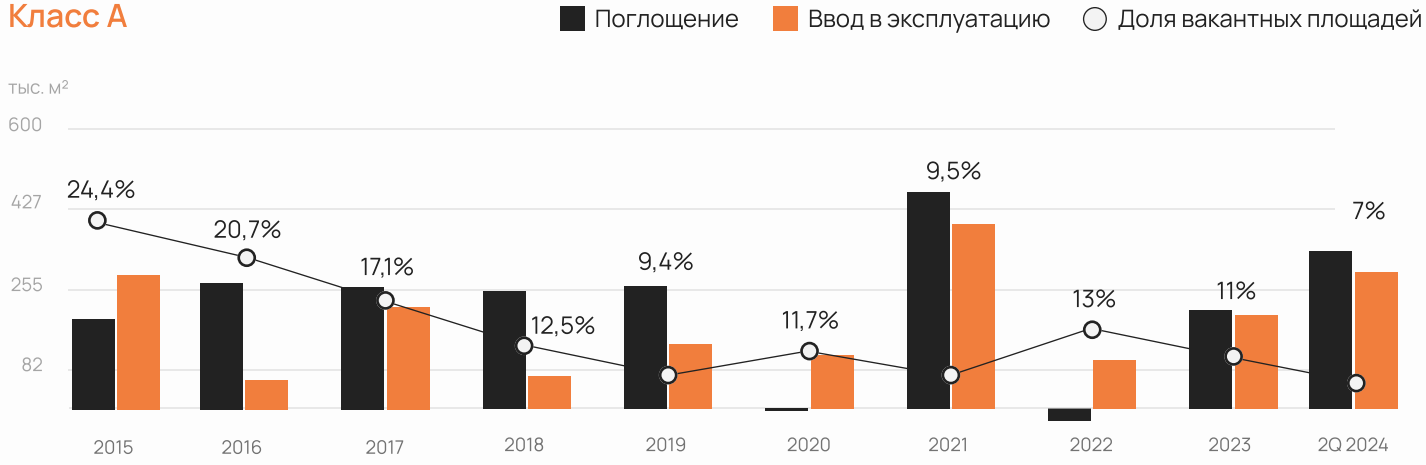
Смотреть проект

ВАКАНСИЯ ПРОДОЛЖАЕТ СНИЖАТЬСЯ

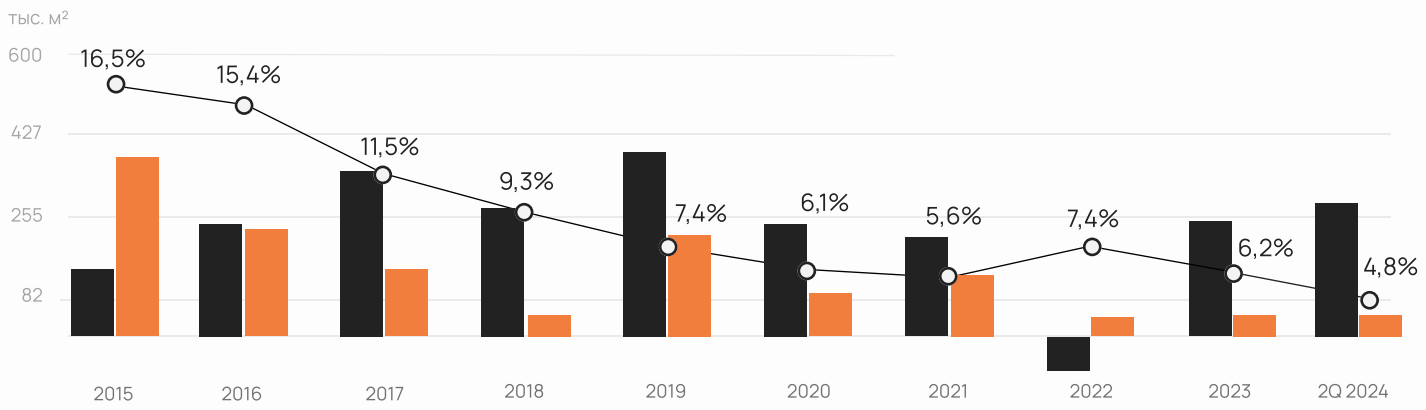
- Общая доля свободных по аренде офисов снизилась за 2Q 2024 года на 1,2 п.п. до 5,4%. В классе А вакансия сократилась на 3,5 п.п. до 7%, а в классе В+ и В — на 0,4 п.п. до 4,8%
- Высокая деловая активность практически во всех секторах бизнеса способствует сокращению свободных офисов. Компании начинают быстрее принимать решения о покупке собственных офисов во избежание рисков по увеличению издержек по аренде из-за роста ставок и отсутствия площадей для аренды. Около 30% всех сделок в первом полугодии пришлось на покупку
- Самый резкий дефицит офисов для аренды наблюдается в основных деловых локациях: Белорусского, Ленинградского, Павелецкого деловых районов и Москва-Сити. Здесь уровень вакансии менее 5%

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 И ДЕЛОВАЯ АКТИВНОСТЬ

- Чистое поглощение остаётся на положительном уровне и по итогам первого полугодия составило 590 тыс. м². Общий объём сделок по аренде и продаже составил 750 тыс. м²
- Наибольший спрос приходится на качественные здания в классе А — 55% от общего объёма сделок.
  Самой востребованной локацией у арендаторов и покупателей остаётся ТТК-МКАД. Здесь доля от общего объёма сделок — 43%
- По итогам 2Q 2024 года доля объёма сделок по купле-продаже составила 27% (203 тыс. м²)
- Наблюдается существенный рост цен в новых проектах на стадии строительства. За год средний показатель по росту цен составил 23%

Крупные сделки по продаже офисных площадей в Москве

Покупатель / Арендатор	Площадь, м²	Тип сделки	Бизнес-центр
АО «ОЭЗ «Технополис Москва»	35 085	Покупка	Стратос
Полипласт	9 171	Покупка	ул. Садовая-Спасская, 28
НЕОФАРМ	4 736	Покупка	PORTA Workplace

СТАРТЫ ПРОДАЖ 2Q 2024



STONE Калужская метро Калужская

Смотреть проект



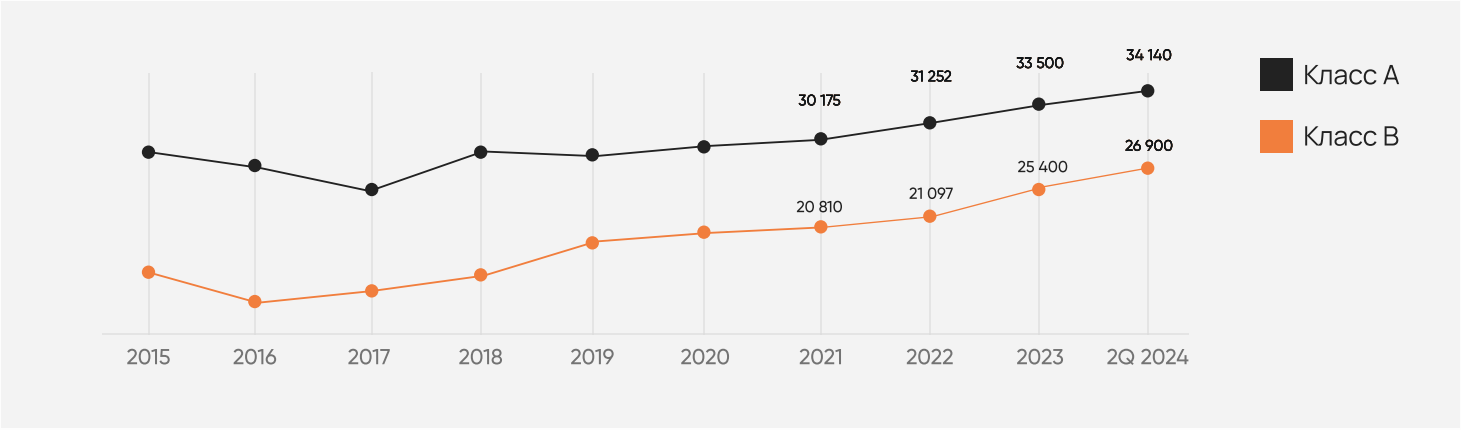
FRAME метро Белорусская

Смотреть проект

СТАВКИ АРЕНДЫ РАСТУТ

- По итогам первого полугодия 2024 года вымылись качественные и дорогие офисные площади в локациях внутри МКАД, из-за чего средневзвешенная ставка аренды по экспонируемым площадям снизилась в классе А на 3%, а в классе В увеличилась на 1,5%
- Реальный уровень ставок аренды в локациях внутри МКАД с начала года в классе А вырос на 12%, а в классе В+ на 9%. В некоторых проектах рост в локации ТТК-МКАД вырос на 16–20%
- Наиболее востребованными остаются офисы с качественной отделкой в деловых локациях или приближённые к ним. Некоторые собственники не готовы сдавать такие офисы без проведения аукциона между потенциальными арендаторами
- Наблюдается активное развитие сервисных офисов, где площади сдаются в аренду по рабочим местам. При пересчёте стоимости рабочего места на занимаемую площадь уровень ставок аренды оценивается от 140 000 руб./м² до 270 000 руб./м² вкл. НДС и эксплуатационные расходы
- В связи с критически низкой вакансией по аренде офисов с отделкой наблюдаются новые сделки по аренде офисов без отделки (shell&core)

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

Основные показатели:

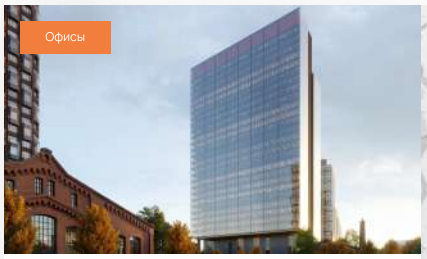
ОТ 30 ДО 20 000 М²
Линейка предложений

ОТ 165 000 ₽
Цена м²

ОТ 21 МЛН ₽
Общая цена

Смотреть проекты

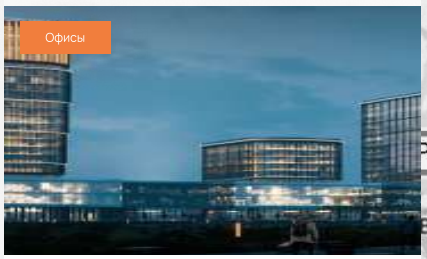
Тип объекта | Площадь | Готовность | Локация | Найти



FRAME — от 472 500 ₽

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

Белорусская (Метро) | 2Q 2027 (Готовность)

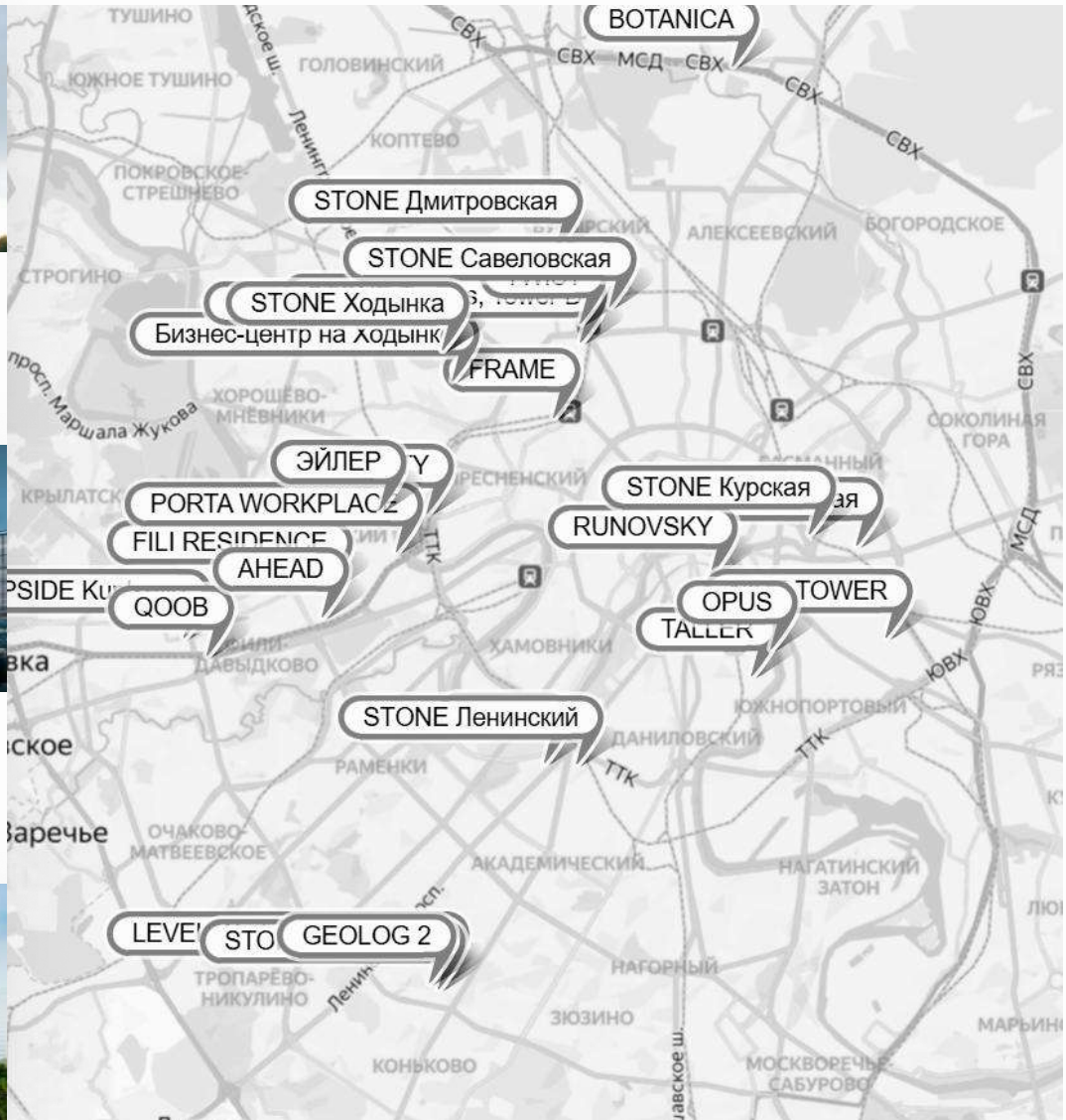


STONE Ходынка-2 — от 405 000 ₽

Вторая очередь премиального офисного квартала, ориентированного на создание сбалансиров...

ЦСКА (Метро) | 3Q 2028 (Готовность)





ТРЕНДЫ И ПРОГНОЗЫ

- Вакансия продолжит снижаться до конца 2024 года. Этот тренд может продолжиться и в 2025 году из-за необходимости собственникам выполнить отделочные работы в новых введённых офисах. Цикл по отделке, как правило, растягивается минимум на 1 год после ввода объекта в эксплуатацию.
- Для крупных компаний будет усиливаться ситуация по поиску больших площадей в аренду в связи с трендом девелоперов на реализацию своих проектов на продажу в розницу.
- Сложная ситуация на рынке жилой недвижимости стала стимулом для застройщиков заходить на рынок офисной недвижимости. Ожидаем появление первых офисных проектов от застройщиков жилой недвижимости.
- Ожидаем появление большого количества новых офисных проектов в отдалении от основных деловых локаций. Это связано со стимулированием застройщиков льготами от города и роста цен на земельные участки вблизи основных деловых локаций.
- Ожидаем усиление роста цен на новые офисные проекты из-за повышенного спроса со стороны частных инвесторов и бизнеса, а также ввиду удорожания себестоимости строительства.
- Потолок цен и ставок аренды ещё не пройден, как это случилось на рынке жилой недвижимости. Поэтому в ближайшие 2 года не стоит ожидать изменения тренда на их рост.

ПОЛЕЗНЫЙ КОНТЕНТ ПО ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Ключевые проблемы застройщиков Москвы — Читать статью

Как заработать на недвижимости в 2024 году? — Посмотреть видео

Центробанк купил бизнес-центр SLAVA — 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