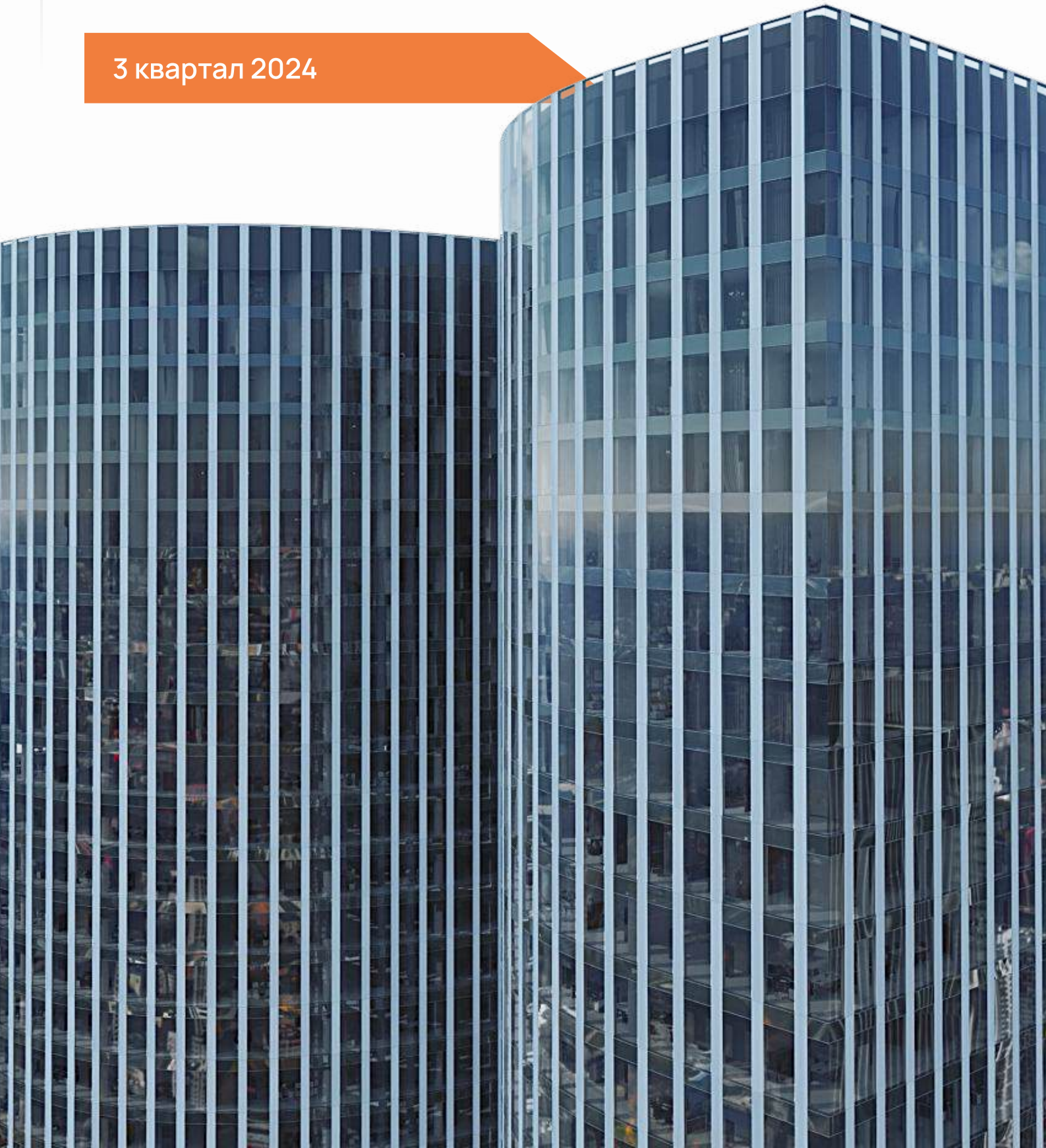
ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

3 квартал 2024



ИНВЕСТИЦИИ, ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС

- **Дефицит кадров** строительной отрасли РФ составляет около 200 тыс. человек. Это влияет как на издержки девелоперов, так и на реализацию запланированных объёмов в заявленные сроки.
- **Охлаждения инвестиционной активности на рынке офисной недвижимости не наблюдается,** несмотря на двузначное значение ключевой ставки.
- Повышенные издержки девелоперов по проектному финансированию, рост заработных плат, а также цен на строительно-монтажные работы и инженерное оборудование стимулируют рост конечных цен по офисам на стадии строительства. **Прогнозируется рост средневзвешенных цен по таким проектам до конца 2025 года минимум на 15%.**

Рост стоимости отделочных работ

+30%

За 9 мес. 2024 года

Индекс потребительских цен

7,7

Ожидания ЦБ по итогам 2024 года

- **Индекс потребительских настроений усилился.** Доля тех, кто предпочитает откладывать свободные деньги, а не тратить их на покупку дорогостоящих товаров, уменьшилась до 51,5%.
- **Несмотря на жёсткую кредитно-денежную политику Центрального Банка, повышаются инфляционные и ценовые ожидания населения и бизнеса.** Наблюдаемая населением годовая инфляция повысилась до 15,3%, что также стимулирует рост цен в офисном секторе.
- **Усиливается влияние государственных и квазигосударственных компаний.** Это влияние отражается на поглощении больших офисных объёмов. В этом году состоялись крупнейшие сделки по продаже за всю историю офисного рынка: первая — это приобретение 350 000 м² офисов в небоскрёбе Moscow Towers в деловом центре Москва-Сити. Вторая — Банк России приобрёл 102 000 м² в строящемся офисном проекте SLAVA возле ст. м. «Белорусская».

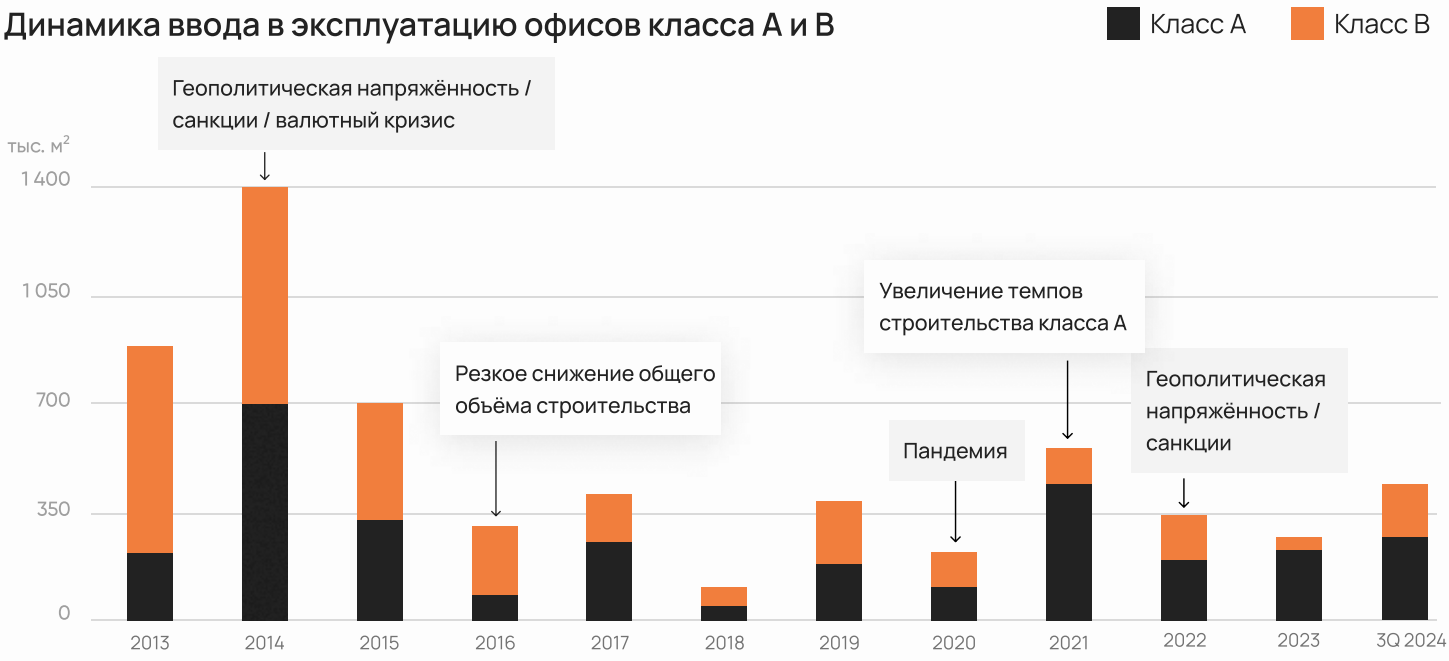
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

- Объем ввода в эксплуатацию за 9 мес. 2024 года составил порядка 380 тыс. м². Для сравнения годом ранее за этот же период было введено 187 тыс. м².
- Доля свободных от аренды офисных площадей (вакансия) продолжает снижаться и бьёт все рекорды. По итогам 3Q 2024 года вакансия снизилась до 5,3%. Острая нехватка площадей наблюдается в основных деловых локациях Москвы (Белорусский, Ленинградский, Павелецкий деловые районы и Москва-Сити), где минимальная вакансия доходит до значения 1,5%.
- На фоне дефицита офисов по аренде продолжают расти и ставки аренды. Реальная индексация в зависимости от качества проекта и локации варьируется от 5 до 23%.

Усиливается спрос на аренду и дефицит качественных офисов

Ключевые показатели	Объём предложения, м²	Объём ввода новых проектов за 9 мес. 2024 г., м²	Вакансия, %	Вакансия, м²
Общее предложение, класс А и В	20,82 млн	380 тыс	5,3%	1,1 млн
Класс А	5,94 млн (28,5%)	250 тыс	6,5%	386 тыс
Класс В	14,88 млн (71,4%)	130 тыс	4,7%	714 тыс

Динамика ввода в эксплуатацию офисов класса А и В



ОБЪЕМ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

- По итогам 3Q 2024 года было введено офисов класса А общей площадью 45 тыс. м²: LUNAR, два корпуса «Сколково Парк» и ГБУ «Мосгоргеотрест» класса В. Общий объём ввода по итогам 9 мес. 2024 года составил 380 тыс. м², что уже превышает совокупный объём ввода за весь 2023 год на 40%.
- Ожидания по прогнозам ввода до конца 2024 года снизились из-за переноса сроков некоторых проектов. Общий объём нового строительства составит порядка 600 тыс. м².

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ

запланированные к вводу или уже введенные в 2024 году и доступные для приобретения. Предложения от 64 м²



STONE Towers ст.м. «Савеловская»

Смотреть проект



TALLER ст.м. «Павелецкая»

Смотреть проект



BOTANICA ст.м. «Ботанический сад»

Смотреть проект



ВВЕДЕН В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

LUNAR ст.м. «Ленинский проспект»

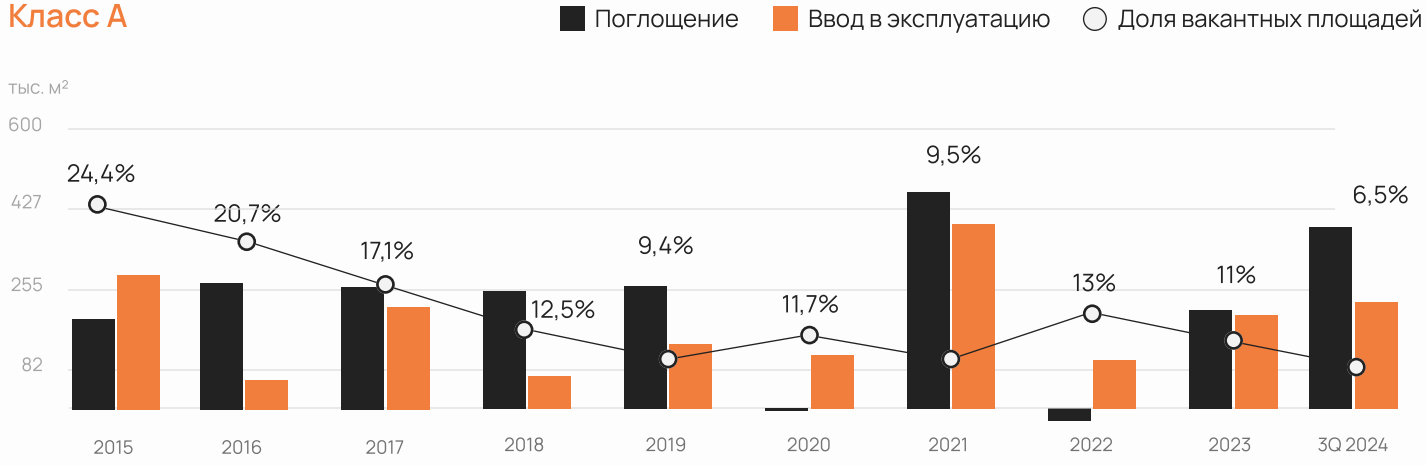
Смотреть проект

ВАКАНСИЯ ПРОДОЛЖАЕТ СНИЖАТЬСЯ

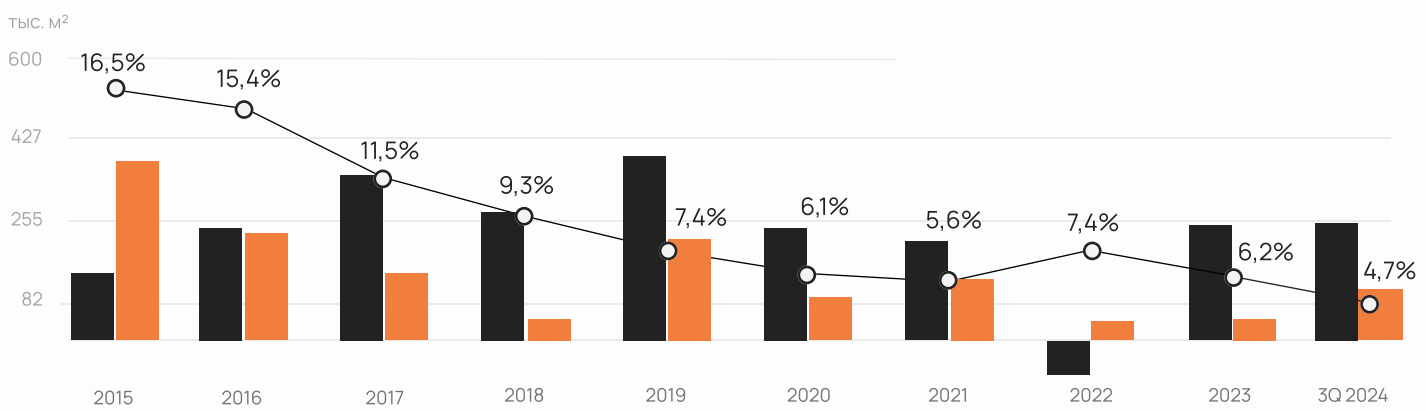
- Общая доля свободных по аренде офисов снизилась за 3Q 2024 года до 5,3%, что является исторически низким значением с 2008 года. В классе А вакансия сократилась до 6,5%, а в классе В+ и В — до 4,7%.
- Такое смещение рынка в сторону собственника является критическим и отражается на значительном росте ставок аренды на готовые качественные офисы в востребованных локациях.
- Самый резкий дефицит офисов для аренды наблюдается вблизи основных деловых локаций: Белорусского, Ленинградского, Павелецкого деловых районов и Москва-Сити. Здесь уровень вакансии достигает значения менее 1,5%.

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 9 мес. 2024 года составляет 670 тыс. м². Общий объём сделок по аренде и продаже превысил 1,3 млн. м².
- Наибольший спрос приходится на качественные здания в классе А — 59% от общего объёма сделок.
  Самой востребованной локацией у арендаторов и покупателей остаётся ТТК-МКАД. Здесь доля от общего объёма сделок — 38%.
- В 3Q 2024 года состоялась крупнейшая сделка по покупке офисного комплекса SLAVA возле метро «Белорусская», где Банк России приобрёл 144 тыс. м² офисной площади на стадии строительства.
- На фоне резкого дефицита готовых качественных объектов и сложностей на рынке жилой недвижимости из-за отмены льготных ипотек растет доля сделок по приобретению офисов на стадии строительства. Объем по продажам офисов в нарезку наблюдается на исторически высоком уровне и с начала года превысил 160 тыс. м².

Крупные сделки по продаже офисных площадей в Москве

Покупатель / Арендатор	Площадь, м²	Тип сделки	Бизнес-центр
Банк России	144 000	Покупка	SLAVA
АО «ОЭЗ Технополис Москва»	35 085	Покупка	СТРАТОС

СТАРТЫ ПРОДАЖ 3Q 2024



STONE Римская ст.м. «Площадь Ильича»

Смотреть проект



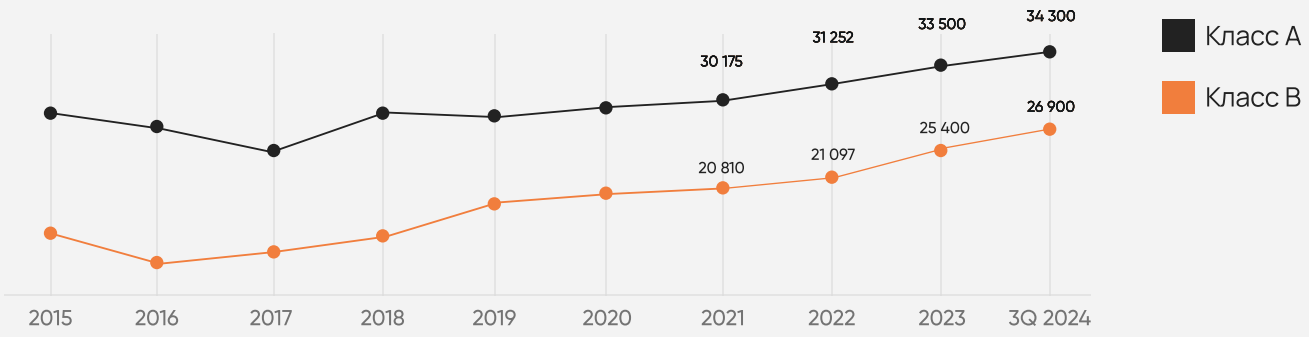
Башня РЯБОВ ст.м. «Тульская»

Смотреть проект

СТАВКИ АРЕНДЫ РАСТУТ СРОКИ ПОИСКА ОФИСА УВЕЛИЧИВАЮТСЯ

- По итогам периода с 3Q 2023 по 3Q 2024 года запрашиваемые ставки аренды выросли в среднем значении на 12%.
- Из-за острого дефицита по аренде офисных площадей выросли реальные ставки аренды от 5% до 25% в зависимости от класса проекта и локации.
- Наиболее востребованными остаются офисы с качественной отделкой в деловых локациях Белорусской, Ленинградского проспекта, Павелецкой и Москва-Сити, где ставки аренды достигают рекордных значений в 120 000 руб./м²/год вкл. НДС (если применимо) без меблировки.
- С начала 2024 года зафиксировано увеличение стоимости отделочных работ на 30%. На фоне этого, а также увеличения налогооблагаемой базы по НДС для УСН и по налогу на прибыль для ОСНО, собственники новых офисов будут стремиться перекладывать возросшие издержки на ставку аренды, что, несомненно, повлияет на дальнейший рост арендных ставок в 2025 году. Среднее значение по увеличению ставок аренды в 2025 году прогнозируется на уровне 7%.
- У компаний увеличился средний срок поиска офиса для аренды с начала года с 2 до 7 месяцев по объемам до 2 000 м².

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:

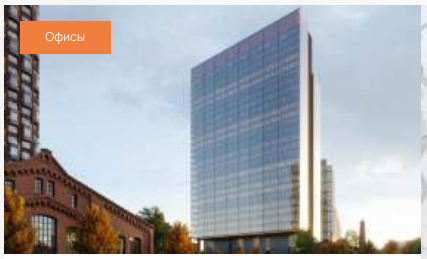
ОТ 30 ДО 20 000 М²
Линейка предложений

ОТ 262 000 ₽
Цена м²

ОТ 21 МЛН ₽
Общая цена

ДО 5 ЛЕТ
Срок рассрочки по приобретению

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)

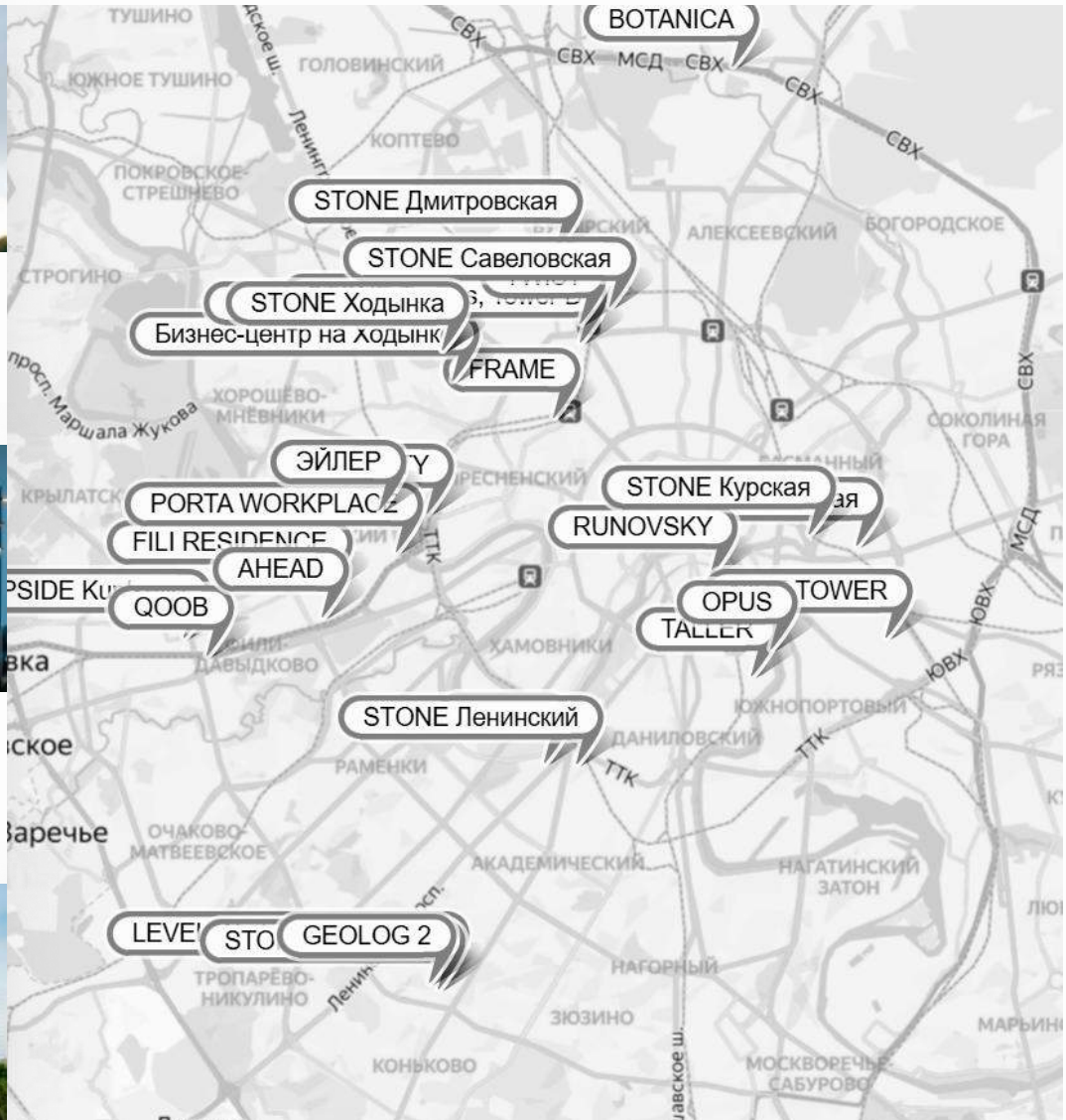


STONE Ходынка-2 — от 405 000 ₽

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

ЦСКА (Метро) | 3Q 2028 (Готовность)





ТРЕНДЫ И ПРОГНОЗЫ

- Доля свободных по аренде офисных площадей в 2025 году будет незначительно скорректирована в сторону увеличения за счёт ввода нового объёма, предлагаемого в аренду, но не более чем на 2%.
- Начались обсуждения об отмене льгот для девелоперов по местам приложения труда при строительстве офисов. До этого момента тренд на запуск новых офисных проектов непрофильными игроками будет продолжаться.

- Повышенные инфляционные ожидания физических лиц и компаний стимулируют инвестиции в офисную недвижимость. Мы не прогнозируем снижения инвестиционной активности на офисном рынке.
- Тренд на рост стоимости отделочных работ будет продолжаться. Ожидаем увеличения стоимости не менее чем на 25% в 2025 году.

- Высокая ключевая ставка и повышенные издержки девелоперов, а также увеличенный спрос со стороны инвесторов на офисы в нарезку стимулируют рост цен на строящиеся офисные проекты. Этот тренд не будет ослабевать в 2025 году.
- Даже при текущем высоком росте ставки аренды не успевают за ростом цен. В 2025 году ожидаем снижение доходности по готовым проектам с текущих 8,5–9% до консервативных 7,5–8%.

ПОЛЕЗНЫЙ КОНТЕНТ ПО ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Гайд по оценке коммерческой недвижимости

Читать в Телеграм

Инвестиции в коммерческую недвижимость: все о возможностях и рисках

Читать на РБК

Новости недвижимости Москвы на YouTube

Смотреть на YouTube

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