

Обзор рынка офисной недвижимости

Москва, 1 квартал 2024



Департамент исследований
и анализа рынка

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ. 1 КВАРТАЛ 2024 ГОДА

- Темпы строительства в начале 2024 г. остаются низкими. Был введен один офисный объект.
- Объем анонсируемых проектов, ввод которых запланирован на 2024 г., составляет около **800 тыс. м²**. В связи с внушительным количеством ожидаемых объектов на продажу, а также ростом предварительных договоров аренды, основная часть будущего предложения будет недоступна на открытом рынке.
- Объем чистого поглощения по итогам 1 квартала уже достиг **45%** от показателя за весь 2023 г. Высокие значения были достигнуты в результате закрытия сделок, преимущественно, начатых в прошлом году.
- В условиях активного спроса и низких темпов нового строительства, уровень вакантных площадей уменьшился на **0,8 п.п.** в среднем по рынку. Сокращение объектов спекулятивного строительства и реализация площадей в подходе продаж будут сдерживать дальнейший рост количества свободных офисов.
- На фоне инфляционных процессов, а также высокого спроса и ограниченного свободного предложения, в 1 квартале средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды выросли. В объектах класса А рост составил **1,5%**, в классе Б+ **-5,5%** и зданиях класса Б- показатель увеличился на **7,5%**.

Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в 1 кв. 2024 г., тыс. м² *



Итого: **48** ↑

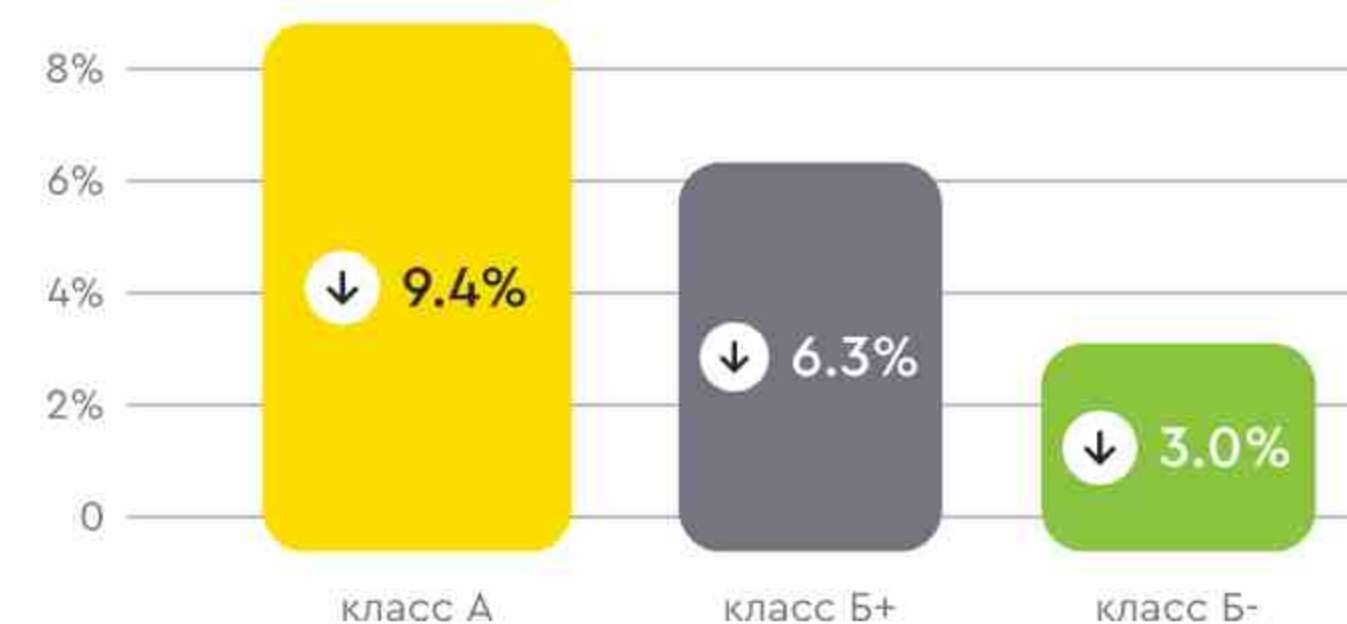
Поглощение офисных площадей в 1 кв. 2024 г., тыс. м² *



Итого: **215** ↑

* Изменение по сравнению с показателями 1 кв. 2023 г.

Уровень вакантных площадей на конец 1 кв. 2024 г.**

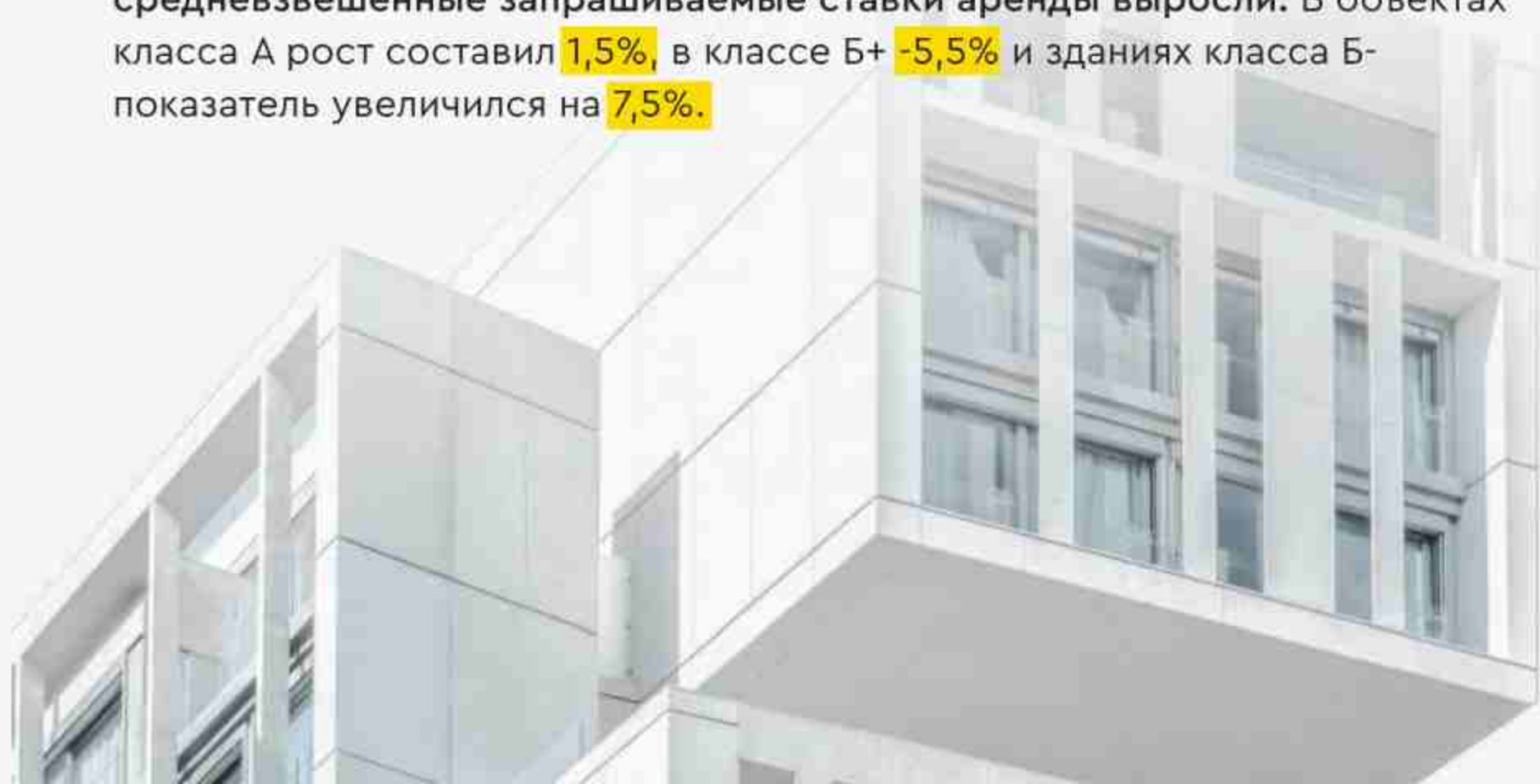


Среднее: **5.8%** ↑

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на конец 1 кв. 2024 г., ₽ за м²/в год **



** Изменение по сравнению с показателями на конец 4 кв. 2023 г.



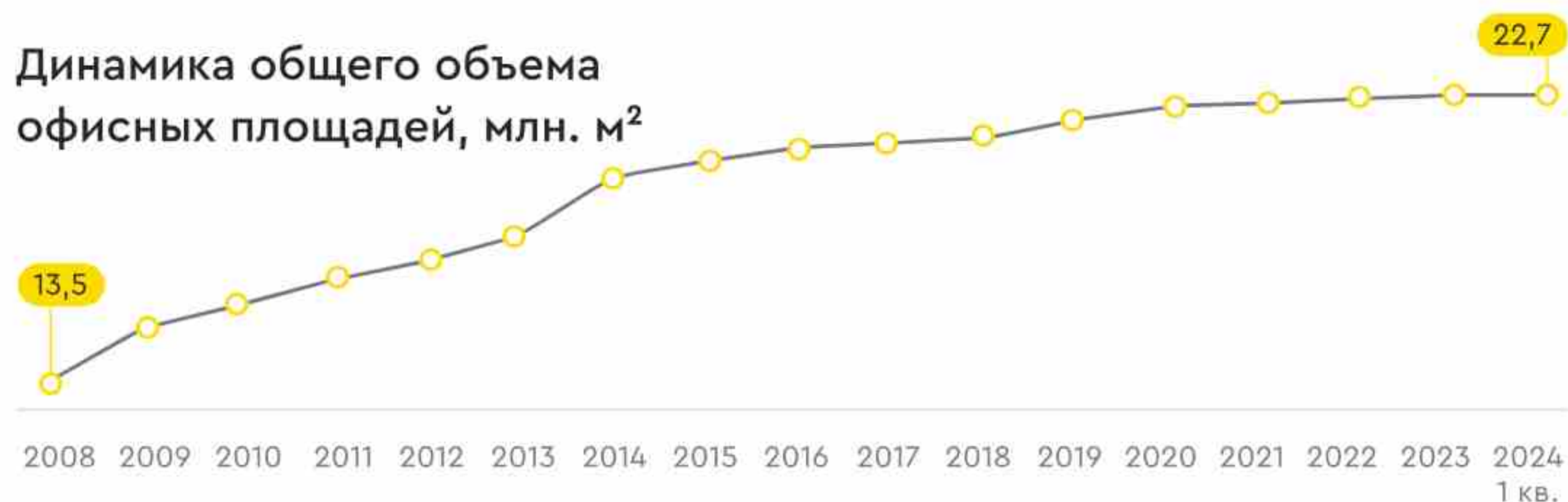
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам 1 квартала 2024 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве составил 22,7 млн. м², из которых 25%, или 5,7 млн. м², соответствуют классу А, 37%, или 8,4 млн. м², относятся к объектам класса Б+ и 38%, или 8,6 млн. м² – к классу Б-.

Несмотря на увеличение объемов нового предложения по сравнению с аналогичным периодом прошлого года почти в 2 раза, темпы строительства в начале 2024 г. остаются низкими. Ввод большей части новых объектов был перенесен на последующие кварталы года. Таким образом, по итогам 1 квартала в эксплуатацию был введен один объект: четыре офисных строения «Квартал Парк Легенд» общей офисной площадью 48 тыс. м².



Динамика общего объема офисных площадей, млн. м²

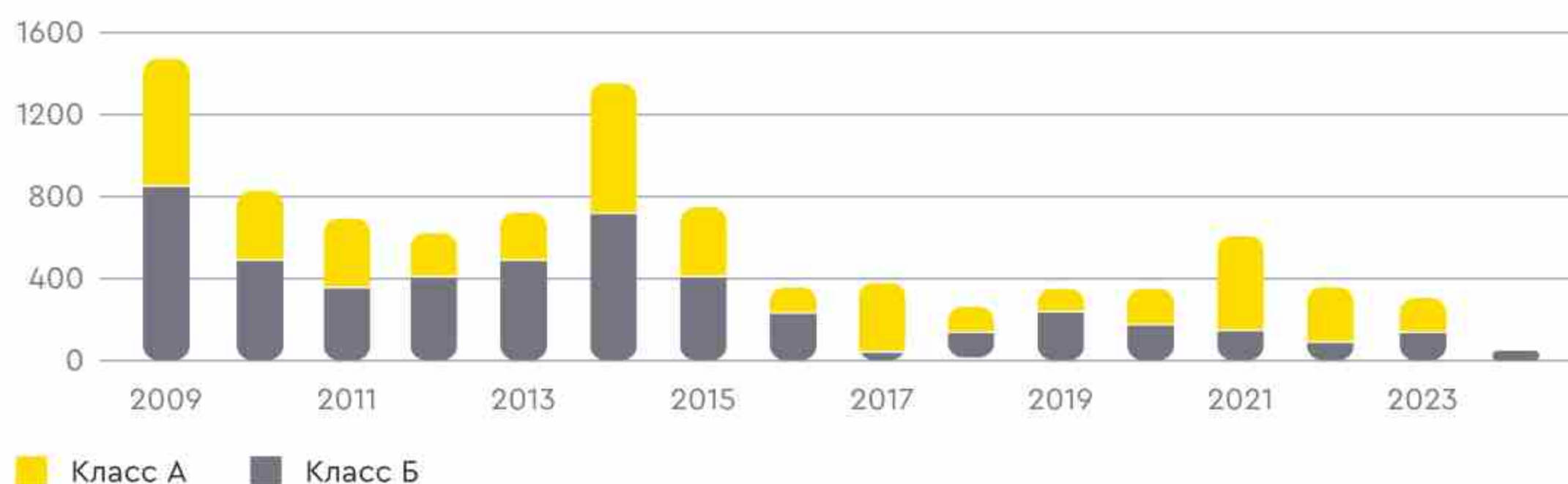


Объем анонсируемых проектов, ввод которых запланирован на 2024 г., составляет около 800 тыс. кв. м. 50% нового строительства может быть обеспечен ожидаемым вводом двух больших проектов (Moscow Towers и iCity). Однако, принимая во внимание экономическую нестабильность и перенос сроков завершения строительства крупных объектов, допускается замедление строительной активности. Поэтому **реальный объем нового строительства может составить около 500 тыс. м²**. Наибольшее количество заявленных объектов, а именно 90%, относится к классу А.

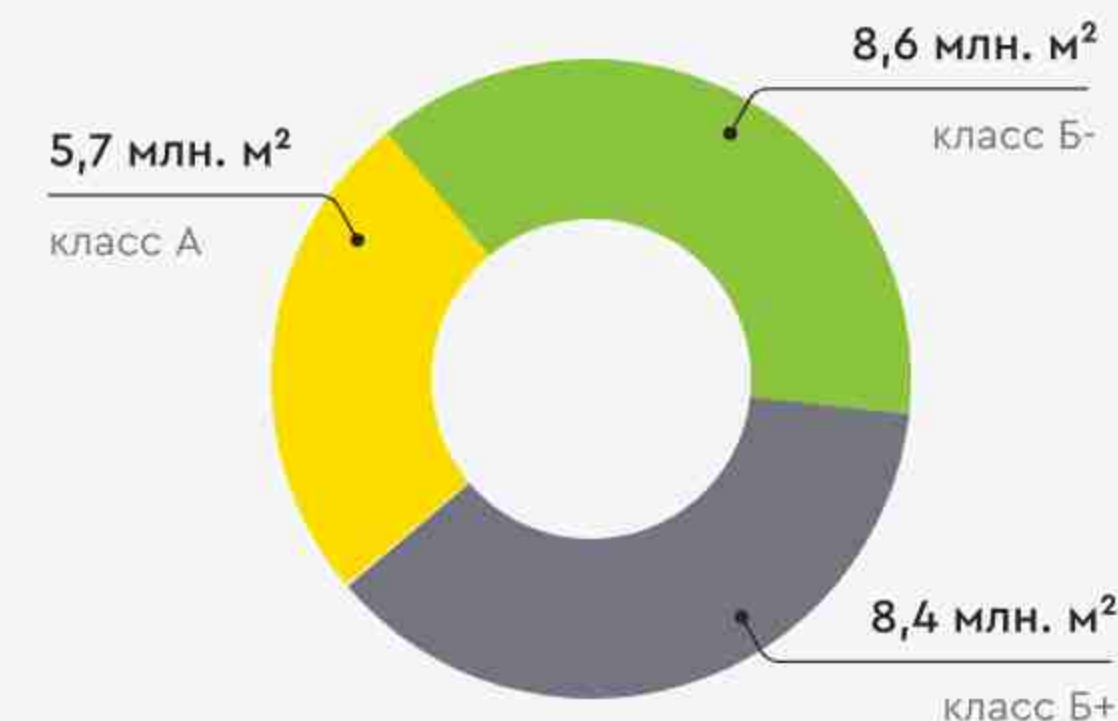
Большая часть будущего предложения 2024 г., а именно 70%, предлагается к реализации в формате продажи. Условия ограниченного рынка и наличие потребности в качественных площадях поддерживает спрос на объекты в стадии строительства. Суммарно до конца 2027 г. на рынок продаж могут быть введены новые проекты общей офисной площадью около 1,5 млн. м².

В связи с внушительным количеством ожидаемых объектов на продажу, а также ростом предварительных договоров аренды, основная часть будущего предложения будет вводиться частично или полностью реализованной.

Прирост новых качественных офисных площадей, тыс. м²



Общий объем офисных площадей на конец 1 кв. 2024 г.



Ксения Харкевич

Директор. Департамент офисной недвижимости

Рынок офисной недвижимости в 1 квартале продолжил тенденции 2023 года: стабильно высокий спрос, снижение вакансии и рост ставок по всем классам объектов. При сохранении текущей динамики темпов поглощения к концу 2024 года арендаторы столкнутся с существенным дефицитом качественных офисных площадей. Однако высокий уровень ключевой ставки и его влияние на текущие кредитные показатели объектов недвижимости заставляет многих собственников задумываться о продаже принадлежащих им офисных помещений.

НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ ОБЪЕКТЫ, ОЖИДАЕМЫЕ К ВВОДУ В 2024 Г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Площадь
Moscow Towers	1-й Красногвардейский пр-д, 11	Гранд Сити	A	233,000
iCity	Шмитовский пр-д, вл. 37	MR Group	A	141,000
Сколково Парк, очередь 1	Одинцовский р-н, поселок Заречье	Millhouse	A	85,900
Rublevo Business Park	Одинцовский район, д. Раздоры (64 км МКАД)	Пионер-М	A	62,000
Лофт-Квартал в Сколково	Большой б-р	ГК «Монолитхолдинг»	A	46,850
Stone Tower, B, C	Бумажный пр-д, 19, стр. Б, С	Stone Hedge	A	43,000
Taller	Жуков пр-д, 8	Колди-Групп	A	34,000
Plaza Botanica	1-я Леонова ул., 22	ГК «Пионер»	A	29,500
ЗИЛ Технопарк, комплекс Б	Автозаводская ул., вл. 23, кор. 15, 85, 86, 310	ИТЭЛМА	A	29,400
Деловой Дуэт	Шумкина ул., 14, стр. 5, 13	Мострансклад	A	22,700
Останкино, очередь 3	Огородный пр-д, вл. 16	ГК «Пионер»	Б+	20,000

>800 ТЫС. М²

составляет объем анонсированных проектов на 2024 г.



СПРОС

Вследствие высокого спроса на офисную недвижимость, суммарный объем чистого поглощения по итогам 1 квартала достиг 215 тыс. м², что уже составляет 45% от общего показателя за весь 2023 г.

Класс А

Наибольший объем чистого поглощения за первые три месяца был зафиксирован в классе А. Благодаря увеличившемуся количеству сделок и возросшей активности крупных компаний, показатель достиг 112 тыс. м².

Класс Б+

В объектах класса Б+, на фоне активного вымывания площадей в востребованных локациях, а также вводу частично реализованного объекта, чистое поглощение за 1 квартал составило 91 тыс. м².

Класс Б-

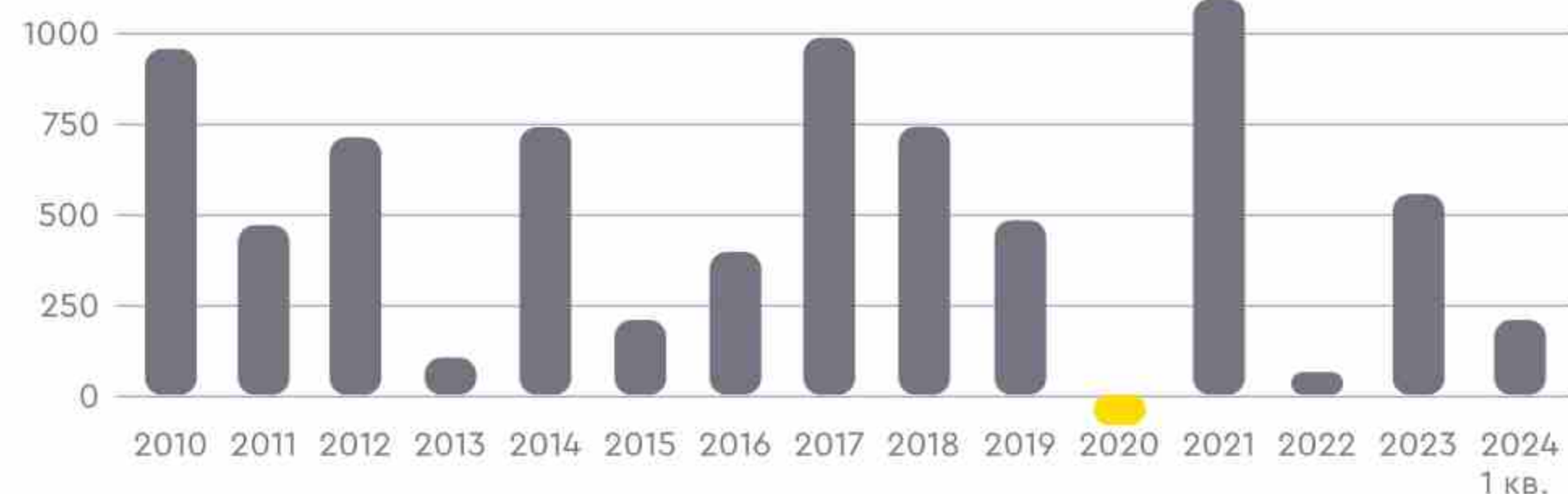
В зданиях класса Б- показатель равен 12 тыс. м².

Поглощение офисных площадей

1 кв. 2024 г., тыс. м²*



Динамика чистого поглощения офисных площадей, тыс. м²



Стоит отметить, что такие высокие значения чистого поглощения, обычно не свойственные началу года, были достигнуты в результате закрытия сделок, преимущественно, начатых в прошлом году. Поэтому в последующих кварталах объемы чистого поглощения могут быть ниже. При этом сохраняется большой объем сделок по покупке офисов. На текущий момент предложения по продаже отдельных офисных блоков активно пользуются спросом, как у инвесторов, так и у конечных пользователей. Во многих зданиях, завершение строительства которых намечено на 2024 г., распродано уже около 50% таких площадей. Привлекательность данного подхода связана с желанием конечных пользователей снизить риски, связанные с арендой помещений, а инвесторов – сохранить сбережения в условиях неопределенной экономической ситуации.

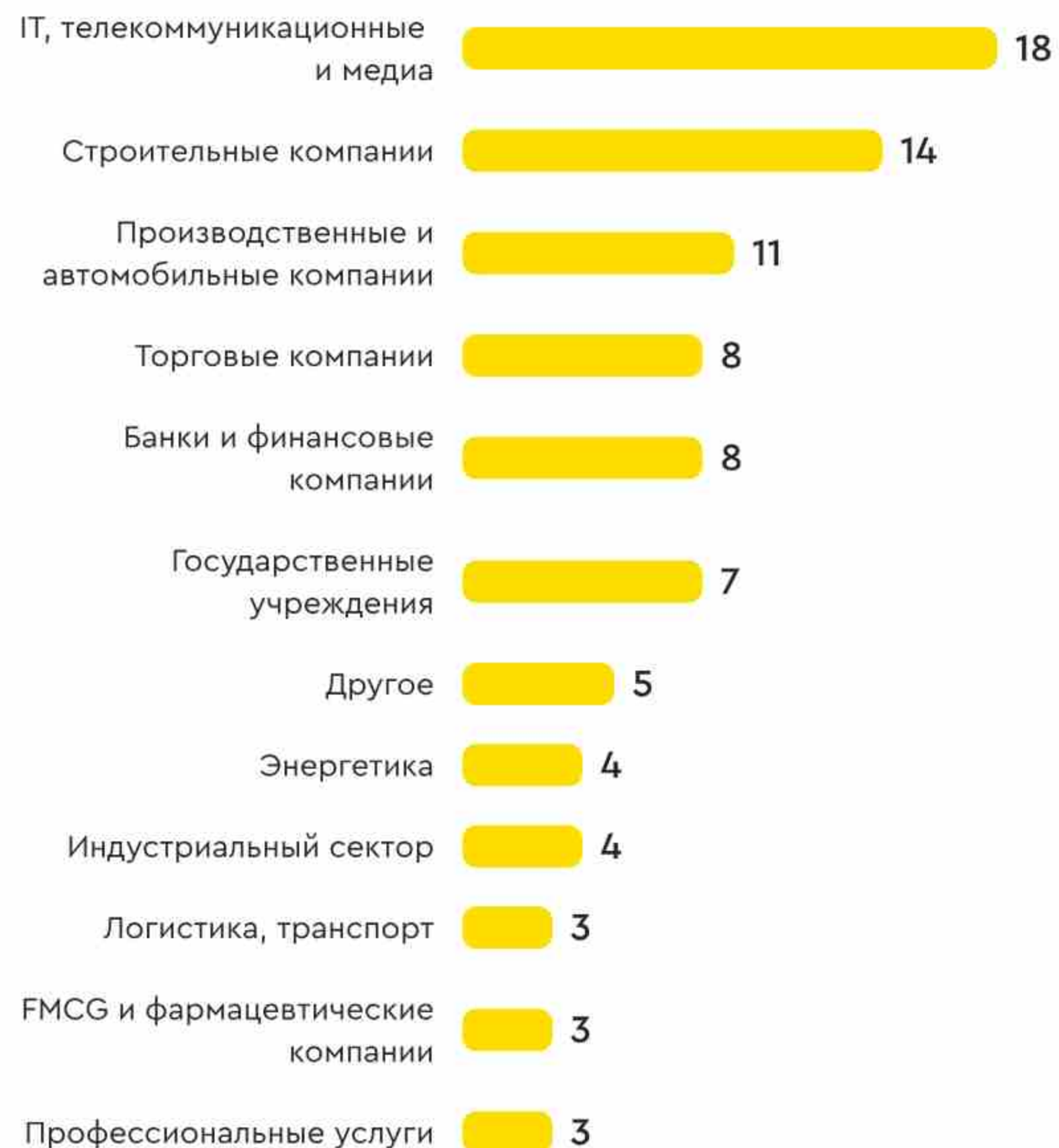
Если рассматривать распределение спроса по сферам деятельности компаний, заинтересованных в аренде/покупке офиса, то по итогам 1 квартала 2024 г. первое место занимает ИТ сектор. Количество обращений от них увеличилось и на конец марта составило 19% от общего числа поступающих заявок. На втором месте находятся представители строительной отрасли, на них приходится 16%. Третье место занимает производственные компании с 12% поступающих запросов.

Многие арендаторы завершили свои переезды в освободившиеся иностранными компаниями офисы, свободных офисных опций остается все меньше. В связи с этим, на фоне замедления деловой активности в 2024 г., возможно ожидать некоторого снижения показателя чистого поглощения.

* Чистое поглощение показывает изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период. Рассчитывается как: $S1 + S_{new} - S2$, где $S1$ — свободные офисные помещения на начало периода, S_{new} — новые офисные площади, введенные в данный период, $S2$ — свободные офисные помещения в конце периода.



Кол-во обращений по сферам деятельности арендаторов по итогам 1 кв. 2024 г.*



* Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ILM от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 1 кв. 2024 г.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ, СОВЕРШЕННЫЕ В ТЕЧЕНИЕ 1 КВ. 2024 Г.

Компания	Площадь, м ²	Тип сделки	Название объекта	Адрес объекта
Полипласт	9,171	покупка	—	Садовая-Спасская ул., 28
IEK Group*	7,093	аренда	Комсити	Киевское шоссе 22-й (п. Московский) км, 6, стр. 1
Lesta Games	6,010	покупка	—	Известковый пер., 1/4
ПЛ-Сервис (luding)	5,911	аренда	Кутузофф Тауэр	Ивана Франко ул., 8
Lepta Capital	5,280	аренда	Stone Ленинский	Вавилова ул., вл. 11, 13А
Фармгруппа Неофарм	5,000	покупка	PORTA	Заречная ул., вл. 2/1
Атомэнергомаш	4,550	аренда	—	Софийская наб., 30, стр. 2
Wildberries	3,871	аренда	Аventura	Чертаново Северное мкр, 1А
Business Club	3,583	аренда	PORTA	Заречная ул., вл. 2/1
АСТ Издательство	3,092	аренда	Империя	Пресненская наб., 6, стр. 2
Apollax Space	2,653	аренда	Yes Технопарк	Андропова пр-т, вл. 10
Sezar Group	2,528	аренда	—	Цветной б-р, вл. 32, стр. 4
Starlink	2,443	аренда	Саммит	Тверская ул., 22
Транзит	2,266	аренда	ПРЕО 8	Преображенская пл., 8
Сибантрацит	2,102	аренда	Фьюжн Парк	Усачева ул., 2, стр. 1
The Office	2,068	аренда	DM Tower	Новоданиловская наб., 12
Торговый Дом Фурнишоп	2,000	аренда	РТС Семеновский	Ибрагимова ул., 31, стр. 47, 50

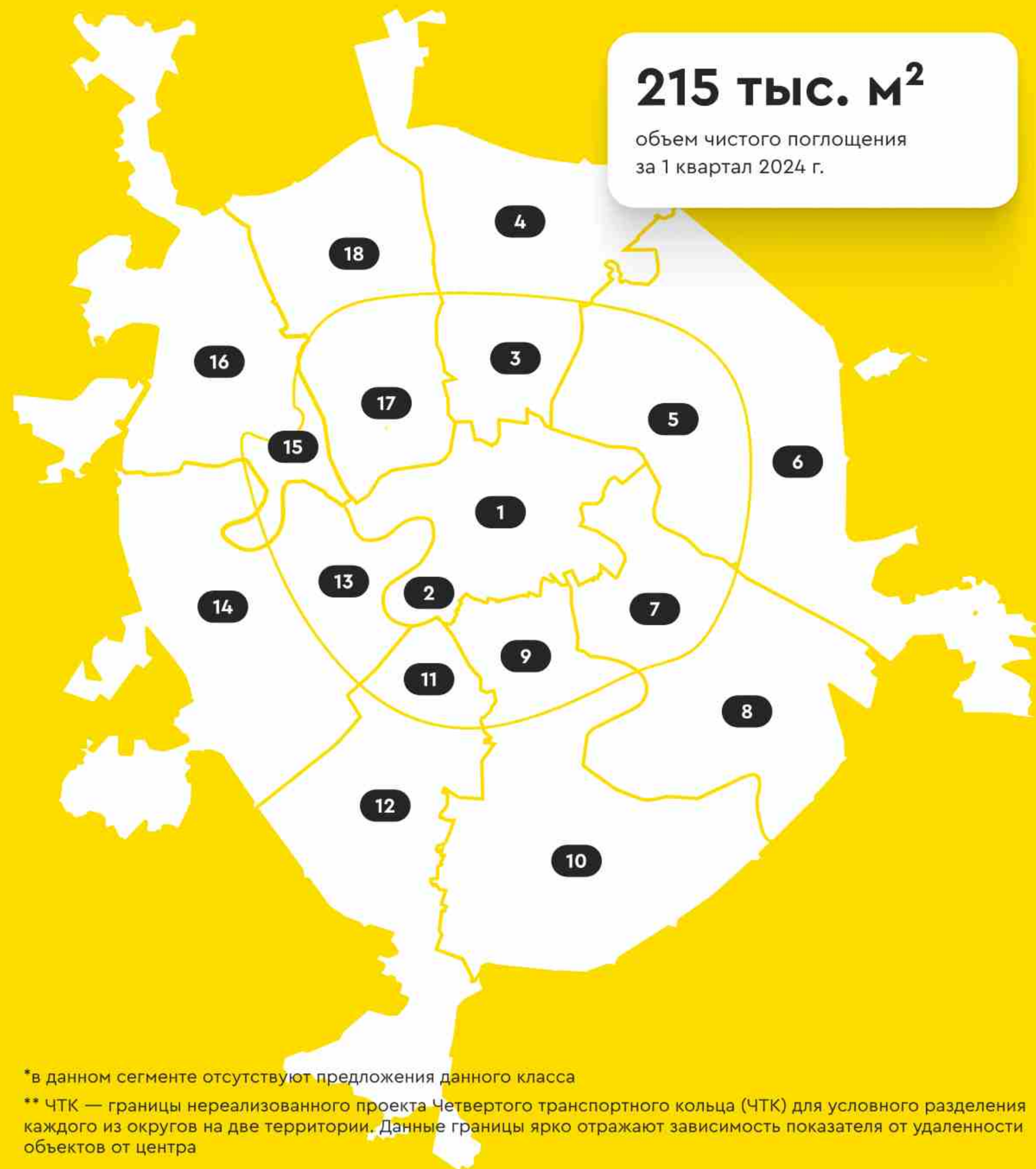
* Консультант сделки компания ILM

ЧИСТОЕ ПОГЛОЩЕНИЕ НА РЫНКЕ КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В 1 КВ. 2024 Г.

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б-	ИТОГО
1 ЦАО	12.5	13.1	-10.9	14.7
2 Москва-Сити	11.8	2.8	-*	14.6
3 СВАО до ЧТК**	16.7	-3.1	0.8	14.4
4 СВАО после ЧТК**	-*	9.0	6.1	15.1
5 ВАО до ЧТК**	3.7	3.9	2.1	9.7
6 ВАО после ЧТК**	-*	0.0	1.1	1.1
7 ЮВАО до ЧТК**	0.0	-1.4	1.8	0.4
8 ЮВАО после ЧТК**	-*	0.0	0.1	0.1
9 ЮАО до ЧТК**	-0.7	41.3	5.5	46.1
10 ЮАО после ЧТК**	-*	0.4	0.1	0.5
11 ЮЗАО до ЧТК**	0.6	-16.7	0.7	-15.2
12 ЮЗАО после ЧТК**	13.7	-0.8	0.7	13.5
13 ЗАО до ЧТК**	1.3	13.6	-1.2	13.7
14 ЗАО после ЧТК**	48.5	18.8	1.0	68.2
15 СЗАО до ЧТК**	-*	-1.8	0.0	-1.8
16 СЗАО после ЧТК**	0.0	-2.0	4.4	2.4
17 САО до ЧТК**	3.7	9.5	-0.7	12.5
18 САО после ЧТК**	0.0	-2.0	4.4	2.4

215 тыс. м²

объем чистого поглощения за 1 квартал 2024 г.



ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ

В условиях активного спроса и низких темпов нового строительства объем свободных офисов продолжает сокращаться. На рынке усиливается дефицит качественных офисных помещений. В течение 1 квартала уровень вакантных площадей уменьшился на 0,8 п.п. и по итогам марта опустился до рекордно низких 5,8% в среднем по рынку. В абсолютном выражении на данный момент свободными остаются 1,3 тыс. м² офисных площадей.

Объем вакантных площадей на конец 1 кв. 2024, млн. м²



Класс А

Наибольшее сокращение объема вакантных помещений в течение первых трех месяцев. Доля незанятых офисов здесь уменьшилась на 2,0 п.п. и на конец марта составила 9,4%. Такое существенное снижение связано со стабильно высоким спросом со стороны пользователей офисной недвижимости.

Класс Б+

Снижение вакансии было более сдержанным – показатель снизился на 0,5 п.п. и составил 6,3%.

Класс Б-

Уровень свободных помещений в течение 1 квартала уменьшился на 0,2 п.п., достигнув 3%.

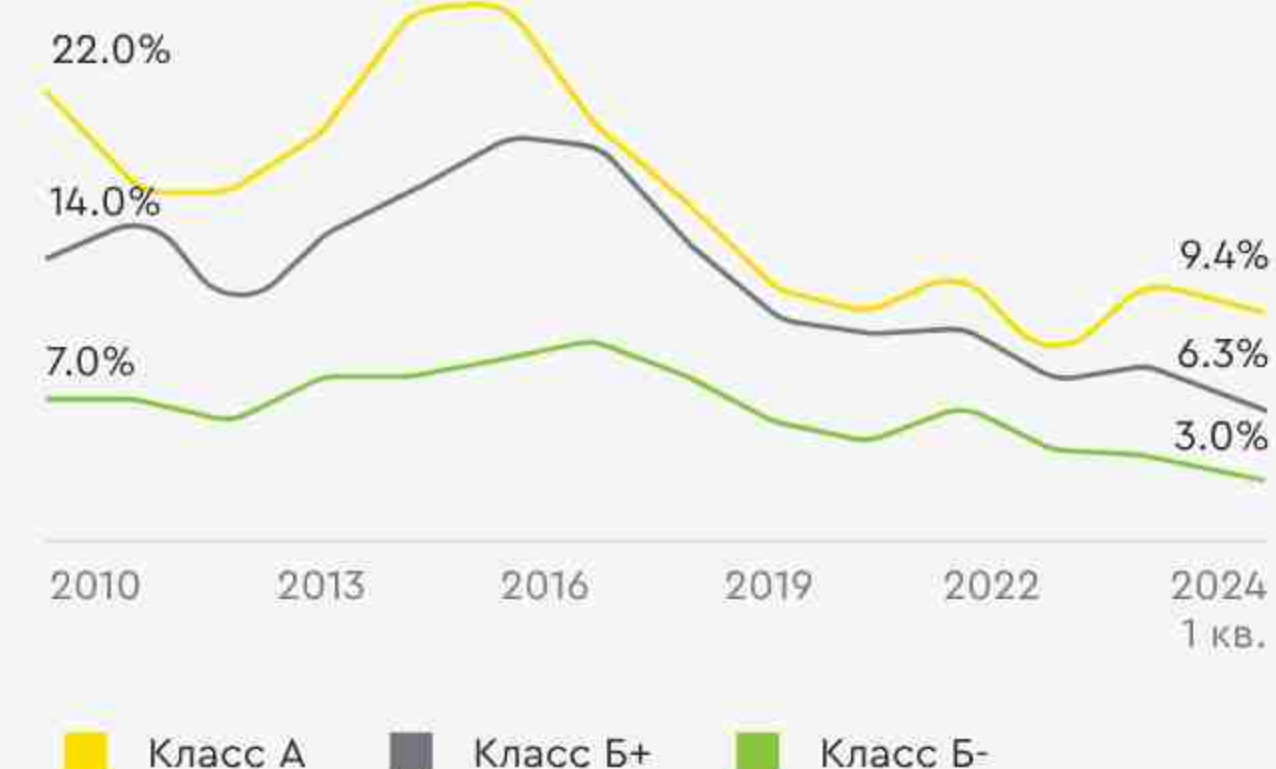
Динамика показателей объема новых площадей, чистого поглощения и доли свободных площадей



Уровень вакантности распределяется неравномерно по районам Москвы и очень сильно зависит от востребованности субрынка и объекта. Такая тенденция сохранится и дальше. Однако, с учетом ограниченности качественного предложения, а также совершенствования транспортной системы и комплексного развития территорий, районы, ранее не пользующиеся высоким спросом, могут стать более популярными среди арендаторов и покупателей офисных площадей.

Несмотря на рост будущих темпов прироста, новое строительство не будет оказывать сильного влияния на повышение вакансии. Увеличение количества свободных офисных предложений будет сдерживать особенность будущего ввода: это сокращение объектов спекулятивного строительства и реализация площадей в подходе продаж. Тенденция, когда уровень вакантности сильно варьируется в зависимости от субрынка, сохранится.

Динамика уровня вакантных площадей

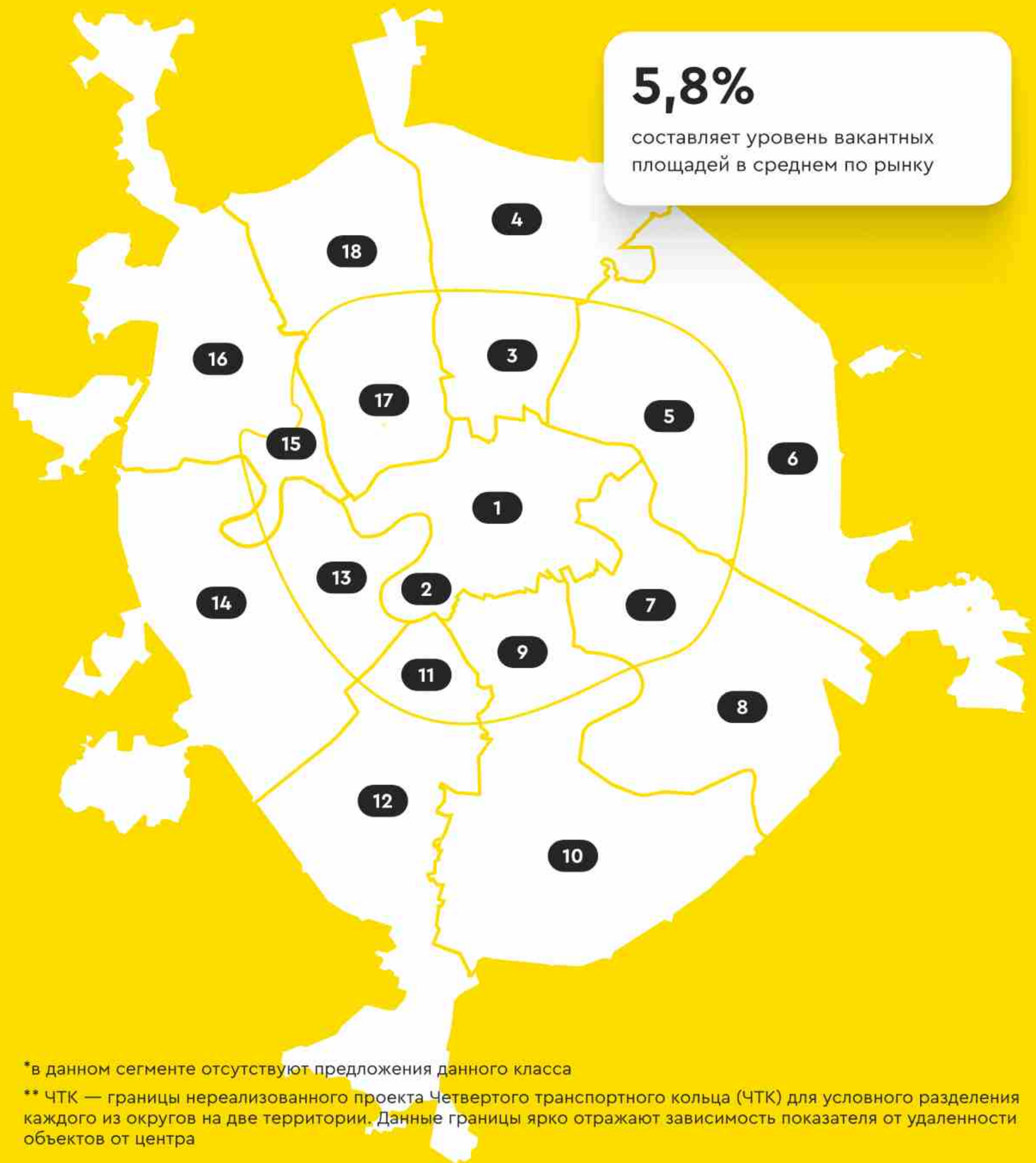


УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ НА РЫНКЕ КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ИТОГАМ 1 КВ. 2024

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б-	Среднее
1 ЦАО	7.2%	4.9%	3.4%	5.0%
2 Москва-Сити	3.8%	3.0%	-*	3.8%
3 СВАО до ЧТК**	13.7%	5.0%	1.7%	3.4%
4 СВАО после ЧТК**	-*	4.4%	4.4%	4.4%
5 ВАО до ЧТК**	35.3%	12.0%	3.9%	8.9%
6 ВАО после ЧТК**	-*	13.6%	1.7%	3.3%
7 ЮВАО до ЧТК**	0.0%	1.8%	1.1%	1.4%
8 ЮВАО после ЧТК**	-*	0.0%	0.2%	0.2%
9 ЮАО до ЧТК**	39.6%	7.4%	4.1%	7.9%
10 ЮАО после ЧТК**	-*	2.5%	3.8%	3.2%
11 ЮЗАО до ЧТК**	10.0%	18.6%	1.0%	11.6%
12 ЮЗАО после ЧТК**	14.0%	4.0%	2.5%	6.7%
13 ЗАО до ЧТК**	1.1%	2.8%	3.1%	2.3%
14 ЗАО после ЧТК**	17.4%	12.7%	1.9%	12.6%
15 СЗАО до ЧТК**	-*	7.9%	0.3%	3.5%
16 СЗАО после ЧТК**	4.7%	7.8%	3.4%	6.4%
17 САО до ЧТК**	10.2%	3.5%	4.0%	5.8%
18 САО после ЧТК**	17.9%	5.9%	1.5%	6.8%

5,8%

составляет уровень вакантных площадей в среднем по рынку



*в данном сегменте отсутствуют предложения данного класса

** ЧТК — границы нереализованного проекта Четвертого транспортного кольца (ЧТК) для условного разделения каждого из округов на две территории. Данные границы ярко отражают зависимость показателя от удаленности объектов от центра

СТАВКИ АРЕНДЫ

На фоне инфляционных процессов, а также высокого спроса и ограниченного свободного предложения, в 1 квартале средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды выросли.

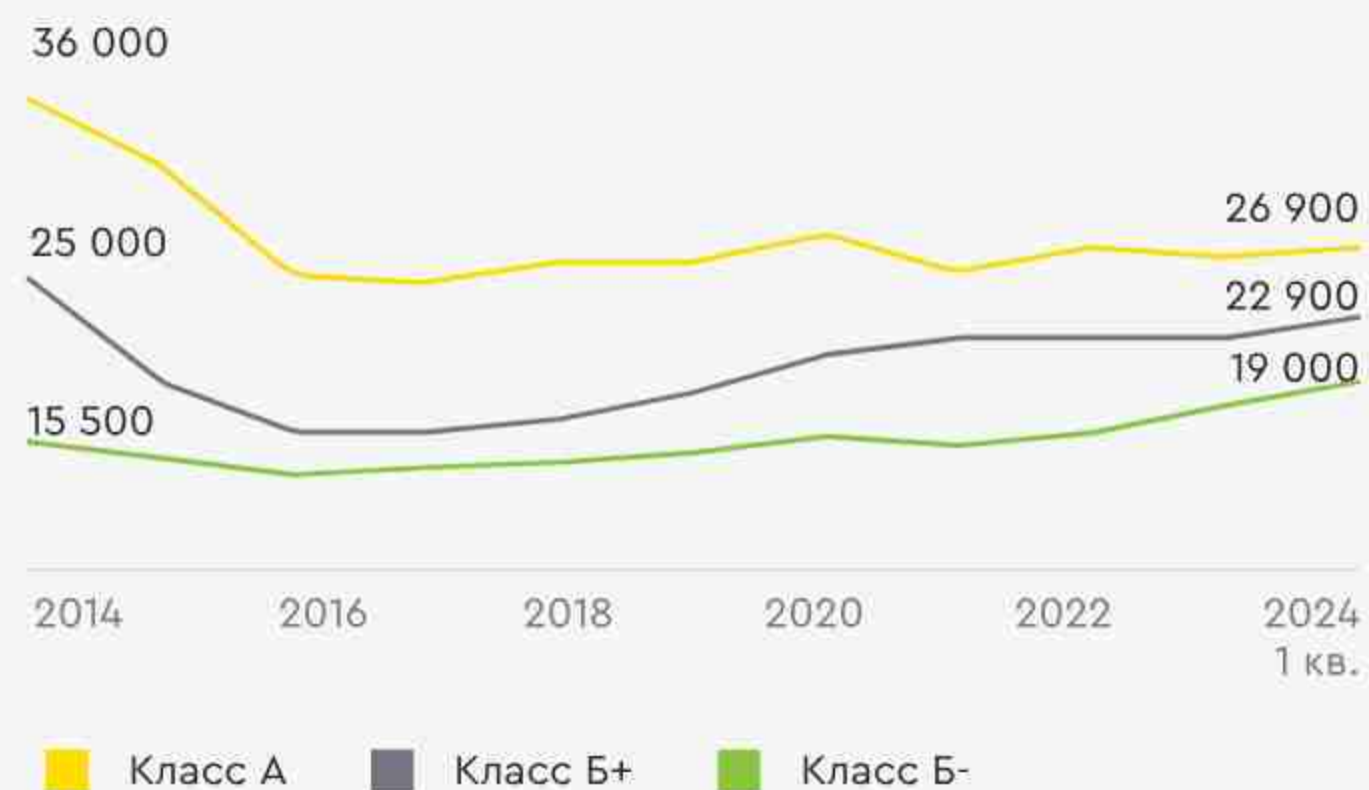
Класс А

Средневзвешенный показатель запрашиваемой ставки аренды вырос на 1,5% и по итогам марта составил 26 900 ₽ за м² в год.

Класс Б+

Увеличение стоимости аренды было более существенным и составил 5,5%. Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды достигла 22 900 ₽ за м² в год. Вследствие стабильного спроса, постепенно растут ожидания собственников, и происходит коррекция запрашиваемых коммерческих условий.

Динамика уровня средневзвешенных запрашиваемых базовых ставок аренды, ₽ за м² в год



26 900 ₽ за м² в год

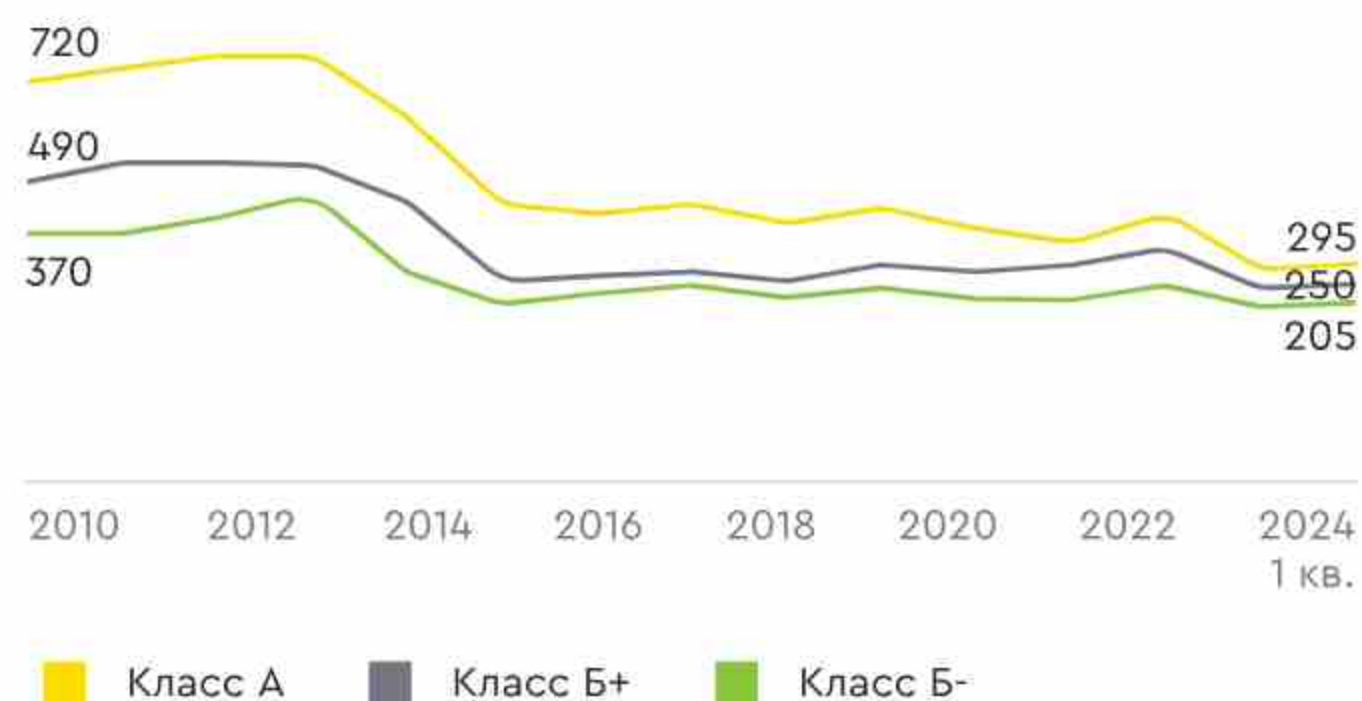
составляет средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды для класса А

Класс Б-

Рост ставок был самым большим и составил 7,5%, достигнув 19 000 ₽ за м² в год. Такое значительное увеличение средневзвешенного значения обусловлено преимущественно изменением структуры предложения: с рынка уходят недорогие предложения.

Разница между заявленными коммерческими условиями и реальной стоимостью аренды по закрытым сделкам сокращается. До конца 2024 г. ожидается дальнейший рост запрашиваемых ставок аренды, в первую очередь, в наиболее востребованных объектах и локациях.

Динамика уровня средневзвешенных запрашиваемых базовых ставок аренды, \$ за м² в год

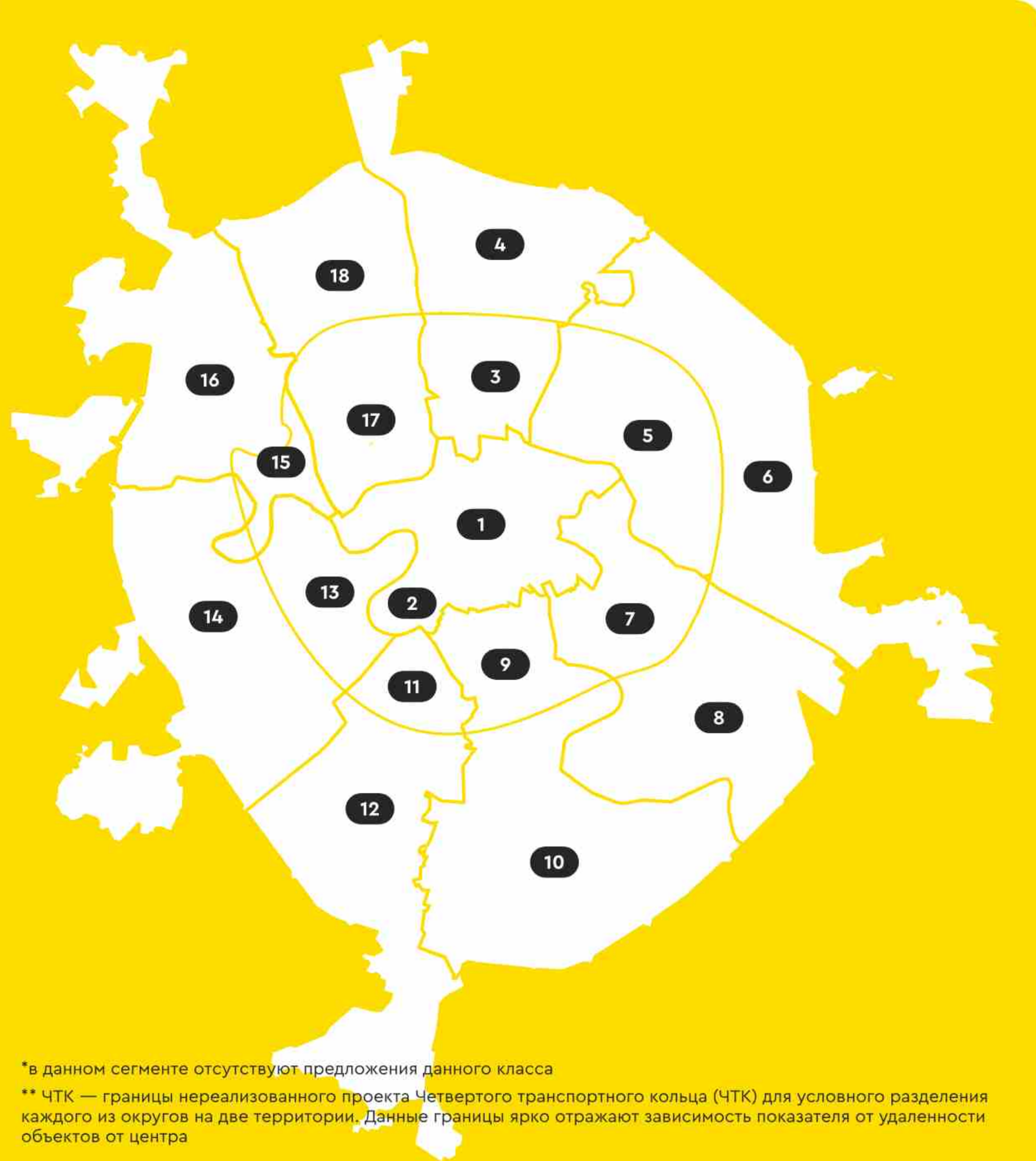


**СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ БАЗОВЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ НА РЫНКЕ КАЧЕСТВЕННЫХ
ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА КОНЕЦ 1 КВ 2024 Г., ₹ ЗА М² В ГОД**

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б-
1 ЦАО	38 400 ₹	32 300 ₹	30 000 ₹
2 Москва-Сити	46 500 ₹	41 100 ₹	-*
3 СВАО до ЧТК	25 600 ₹	22 200 ₹	19 100 ₹
4 СВАО после ЧТК	-*	14 000 ₹	12 500 ₹
5 ВАО до ЧТК	21 500 ₹	14 500 ₹	14 700 ₹
6 ВАО после ЧТК	-*	12 100 ₹	11 000 ₹
7 ЮВАО до ЧТК	41 500 ₹	15 600 ₹	14 000 ₹
8 ЮВАО после ЧТК	-*	-*	-*
9 ЮАО до ЧТК	50 000 ₹	22 700 ₹	19 600 ₹
10 ЮАО после ЧТК	-*	15 600 ₹	12 900 ₹
11 ЮЗАО до ЧТК	24 300 ₹	22 300 ₹	16 700 ₹
12 ЮЗАО после ЧТК	20 700 ₹	18 700 ₹	10 300 ₹
13 ЗАО до ЧТК	44 700 ₹	20 100 ₹	21 400 ₹
14 ЗАО после ЧТК	17 200 ₹	19 500 ₹	15 300 ₹
15 СЗАО до ЧТК	-*	34 300 ₹	-*
16 СЗАО после ЧТК	12 400 ₹	13 400 ₹	15 400 ₹
17 САО до ЧТК	34 200 ₹	31 700 ₹	17 100 ₹
18 САО после ЧТК	13 800 ₹	14 600 ₹	13 900 ₹

*в данном сегменте отсутствуют предложения данного класса

** ЧТК — границы нереализованного проекта Четвертого транспортного кольца (ЧТК) для условного разделения каждого из округов на две территории. Данные границы ярко отражают зависимость показателя от удаленности объектов от центра



НАШИ ЭКСПЕРТЫ



Андрей Лукашев

Управляющий партнер

lukashev@ilm.ru



Иван Ивлиев

Генеральный директор
Кандидат юридических наук

ivliev@ilm.ru



Маргарита Трофимова

Директор
Департамент оценки и консалтинга

trofimova@ilm.ru



Лариса Еремина

Директор
Департамент торговой недвижимости

eremina@ilm.ru



Дмитрий Мыслин

Управляющий партнер

myslin@ilm.ru



Екатерина Волкова

Директор
Департамент исследований и анализа рынка

volkova@ilm.ru



Ксения Харкевич

Директор
Департамент офисной недвижимости

kharkevich@ilm.ru



Виктор Решетников

Директор
Департамент офисной недвижимости

reshetnikov@ilm.ru

НАШИ ОНЛАЙН-СЕРВИСЫ



Online-эксперт по коммерческой недвижимости

Более 7000 проверенных офисов в Москве и крупных городах России. Актуальные фото, видео, планировки, отзывы и динамика цен для взвешенного выбора. AMO.ru упрощает рутину поиска и реализации офисов с помощью онлайн – технологий, высокой скорости обработки запросов и полного персонального сопровождения.



Сервис для быстрого поиска складской и индустриальной недвижимости

Более 4 800 складов в 115 городах России. Полный доступ к информации, необходимой для принятия решения о покупке и аренде: цены, фото, описание. Бесплатное и профессиональное сопровождение клиента на каждом этапе сделки (подбор склада, просмотр, согласование коммерческих условий).



Сервис для поиска и подбора элитной жилой недвижимости в России и за рубежом

GetHome объединяет в себе персональный подход к реализации задачи клиента, отличное знание рынка элитной жилой недвижимости, опыт структурирования сложных сделок купли-продажи и соблюдение конфиденциальности.



Комплексный подход к инвестированию в недвижимость

Investate – удобный сервис, призванный обеспечить прозрачность и эффективность инвестиционных сделок с недвижимостью. Мы поможем подобрать объект недвижимости для инвестиций, четко спрогнозировать ваш доход и поможем в управлении с ним.



Аренда торговых помещений

Moretail – это бесплатный сервис по подбору торговых помещений под любой вид деятельности. Мы подберем для вас помещение в любой точке Москвы, возьмем на себя всю работу по согласованию коммерческих условий с собственником и сопроводим сделку до подписания договора.



КОМПАНИЯ ILM ОКАЗЫВАЕТ КОМПЛЕКСНЫЕ УСЛУГИ КЛИЕНТАМ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ:

- Консалтинговые услуги
- Исследование рынка
- Инвестиции и управление активами
- Подбор недвижимости
- Брокеридж недвижимости
- Оспаривание кадастровой стоимости
- Оценка портфеля недвижимости
- Снижение затрат на аренду
- Управление недвижимостью

**Департамент исследований
и анализа рынка**

 **+7 495 287-0600**

 **research@ilm.ru**

© ILM. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения ILM. Цитирование материалов данного отчета возможно только со ссылкой на компанию ILM.

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на собственных исследованиях и предоставленных материалах, которые по мнению ILM являются достоверными. Тем не менее, мы не можем гарантировать отсутствие фактических ошибок. Мы будем признательны Вам, если Вы сообщите нам о таких ошибках, для того, чтобы мы могли сделать соответствующие изменения.

Целью настоящего отчета является предоставление информации об основных тенденциях рынка коммерческой недвижимости. Компания ILM не несет юридической ответственности за ущерб или убытки, причиненные в результате неточности или некорректности информации, содержащейся в настоящем отчете.