



Офисы МОСКВЫ'24

Итоги · Перспективы

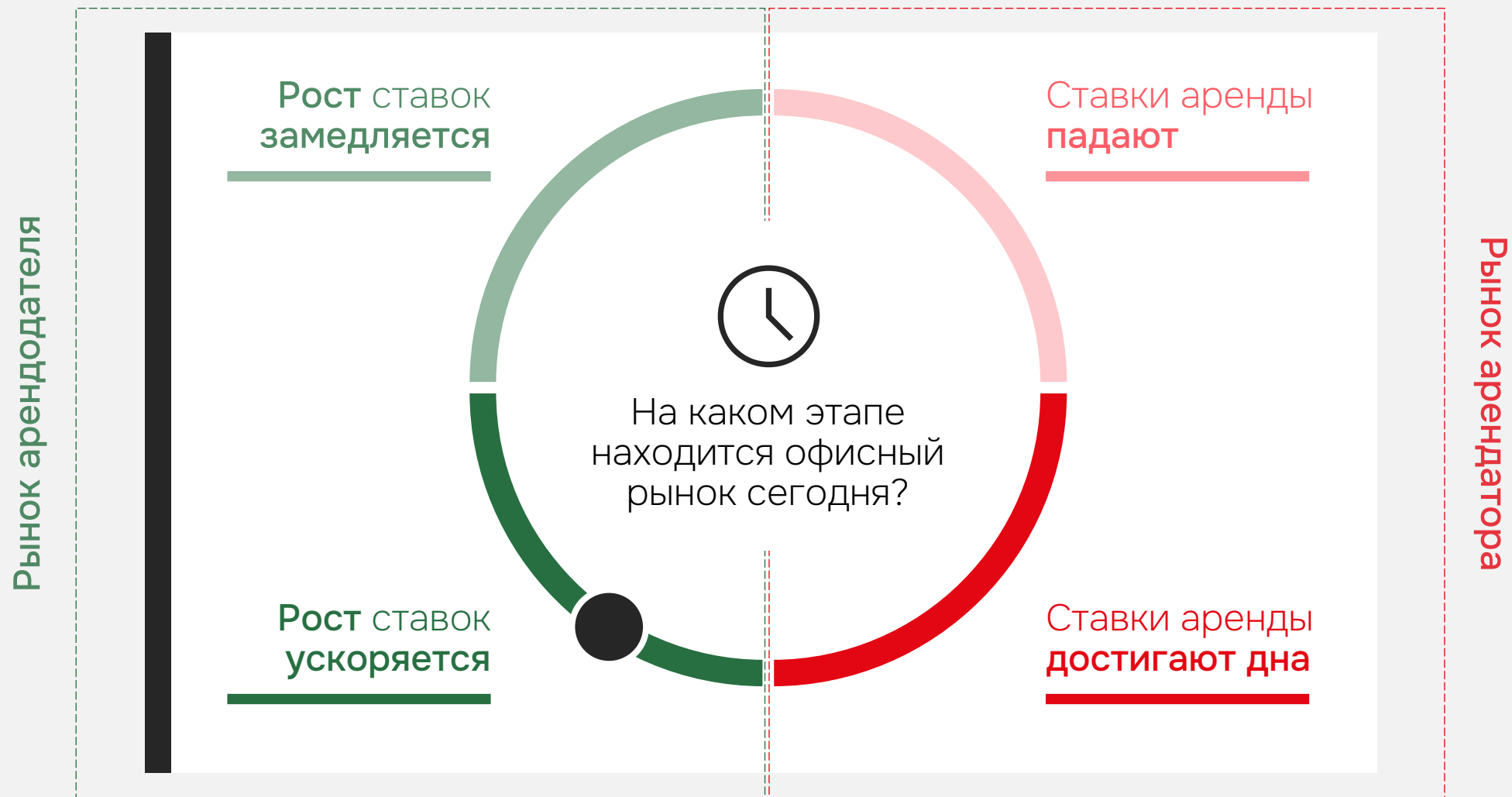
Артем Соломеннов

Директор
Департамент по работе с офисными помещениями

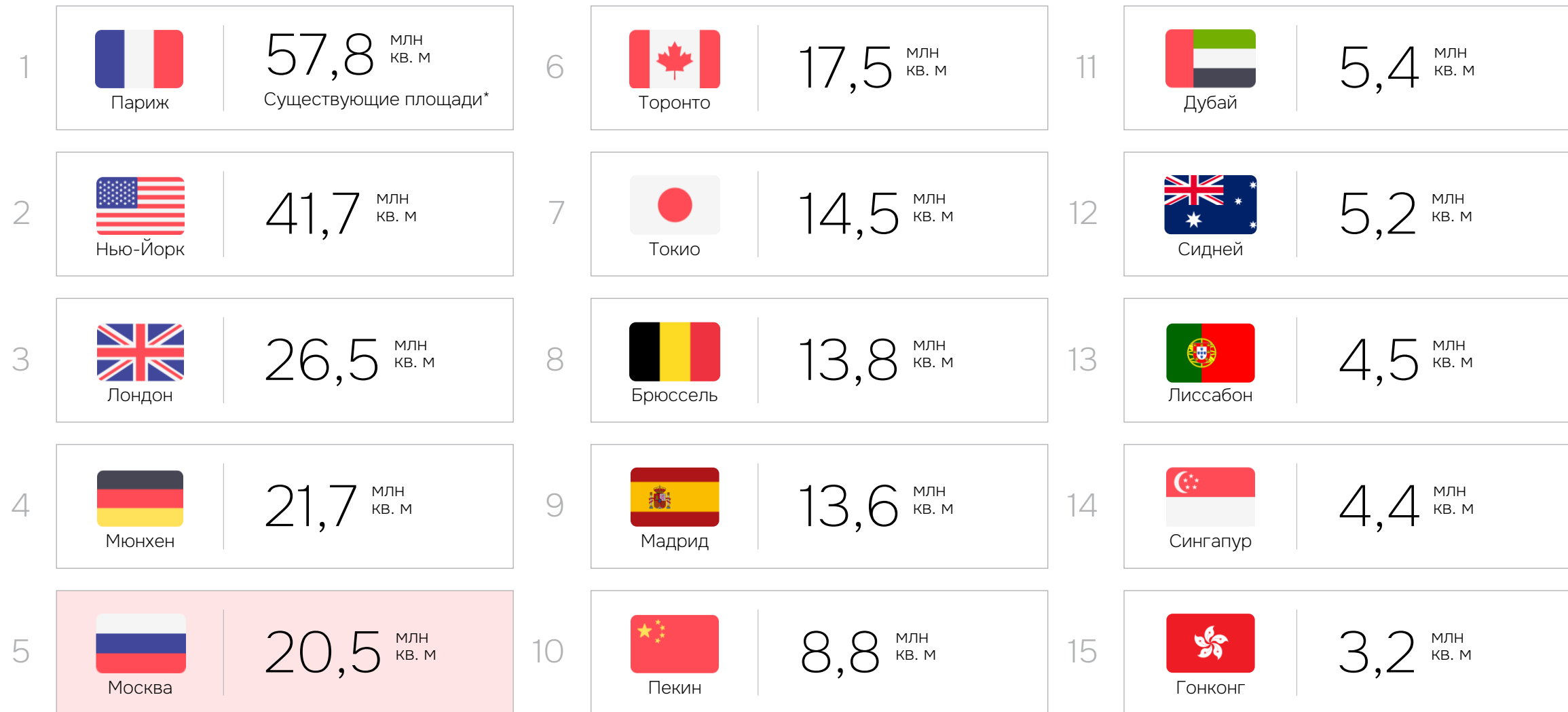


Офисный рынок Москвы: What's the time?

Предварительные итоги 2024 года и прогноз на 2025 год



Москва и мировые офисные рынки



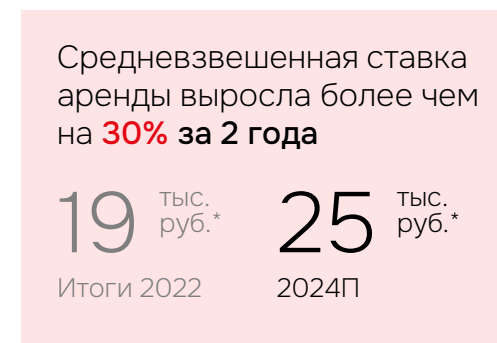
* Здесь и далее по всем городам представлен объем существующих офисных площадей на конец 2024 года

Повторим пройденный материал!

Ключевые индикаторы офисного рынка Москвы



С 2023 года на офисном рынке Москвы происходят стремительные изменения. **Вакансия приближается к критически низким значениям, запрашиваемые ставки и цены – к рекордно высоким.**



✓ В 2024 году появился **новый класс Prime**

📍 В ключевых деловых локациях и в качественных проектах **рост ставок и цен существенно выше** средних показателей.



* Средневзвешенная ставка аренды в тыс. руб./кв. м в год, triple net

Продажа остается основной стратегией реализации

Прогнозы по новому строительству в 2025-2027 гг.

2,4 ^{млн}
^{кв. м}

Прогнозируемый объем*
ввода в 2025-2027 гг.

* Отражены прогнозируемые IBC Real Estate значения по объемам введенных площадей, разбивка по заявленным срокам отличается

86% Продажа

14% Аренда

2,1 млн кв. м

0,3 млн кв. м

Блоками

Целиком

Штаб-квартиры

Блоками

Целиком

38%

30%

32%

57%

43%

0,8 млн кв. м

0,6 млн кв. м

0,7 млн кв. м

0,2 млн кв. м

0,1 млн кв. м

Новое строительство: прогноз на 2025 год



Национальный космический центр

200 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Фили



iCity

136 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Шелепиха



Штаб-квартира Яндекс

121 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Воробьёвы горы



SLAVA 4

102 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Белорусская



STONE Савеловская

69 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Савёловская



Сколково Парк (Здания 3-6)

57 тыс. кв. м офисов · Класс А

МЦД Немчиновка



Sydney City

51 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Шелепиха



Бизнес-парк «Перedelкино»

27 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Пыхтино

* Проекты приведены выборочно, отражена только часть зданий, ожидаемых к вводу в 2025 году

Государственный сектор укрепляет позиции

Предварительные итоги 2024 года и прогноз на 2025 год

Доля сделок госкомпаний* > 14% — 45%
2023 — 2024



1

Государственный сектор



2

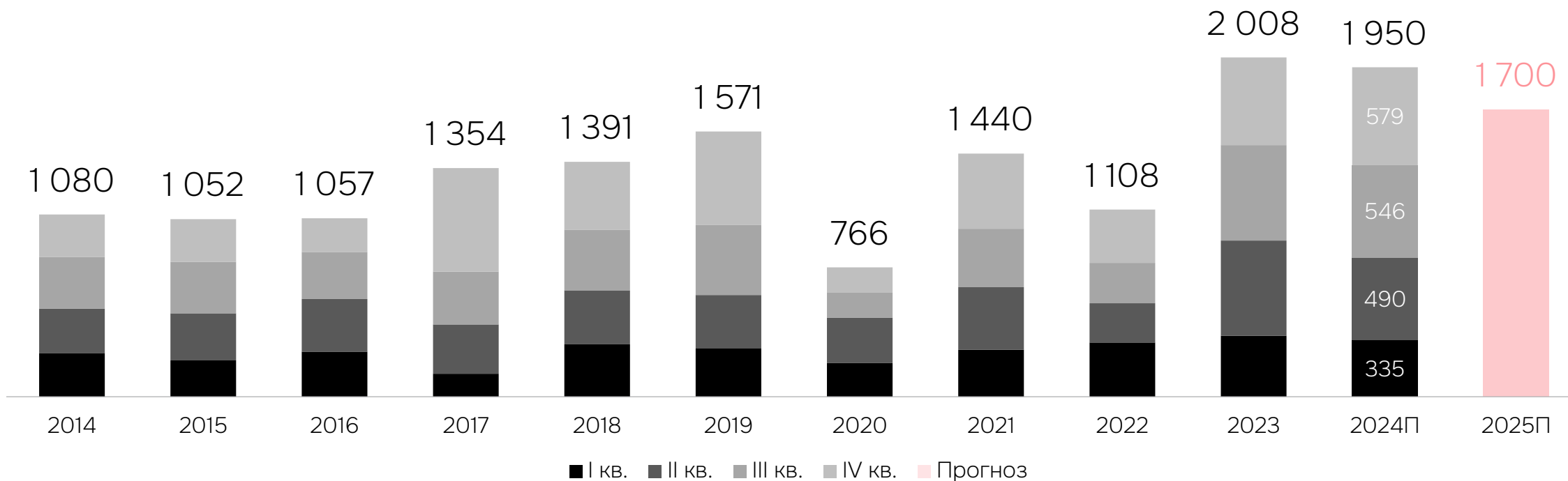
Финансовый сектор



3

Строительство / Недвижимость

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



* Расчет от общего объема сделок новой аренды, расширения и продажи, по которым известна компания-арендатор/покупатель

Доля свободных площадей продолжает снижение

Предварительные итоги 2024 года

12,4 % — 8,1 %

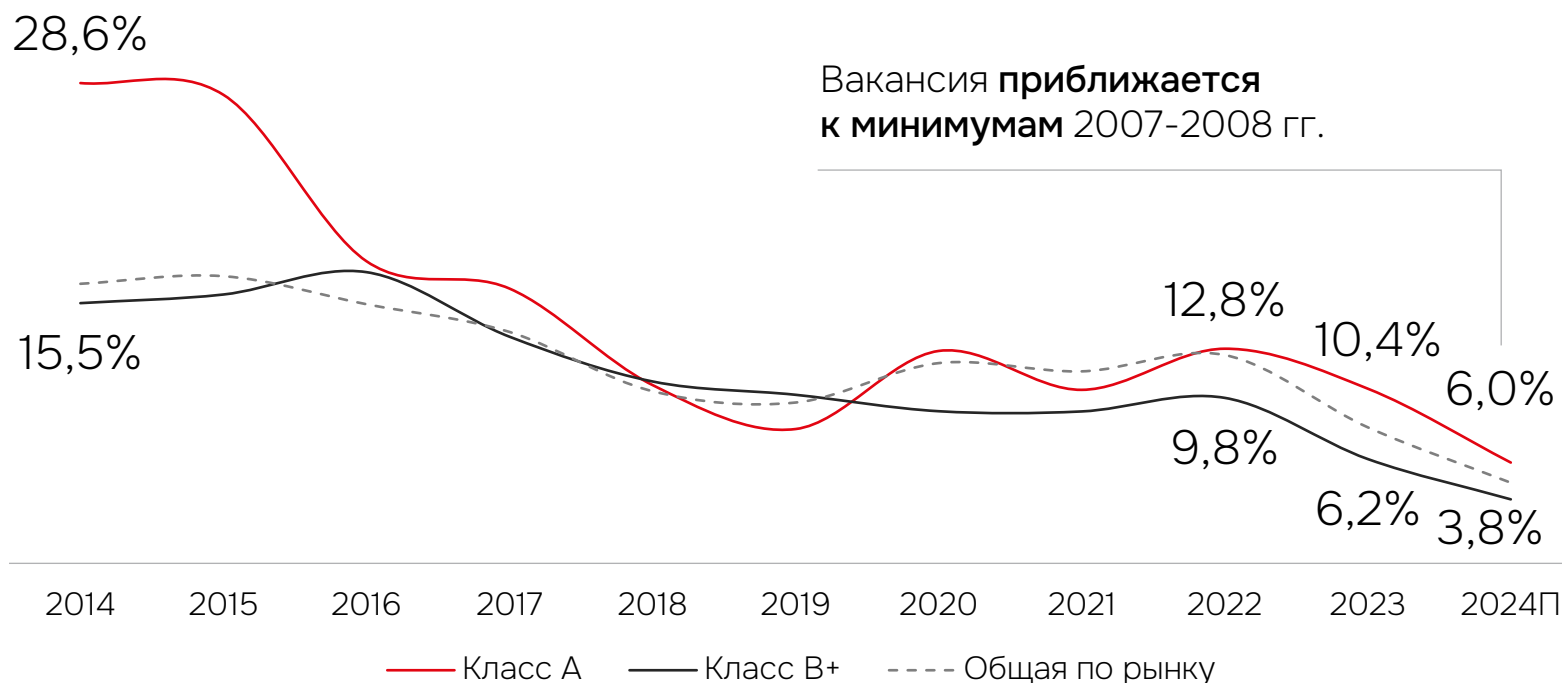
2022 — 2023

4,8 %

2024П

В целом по Москве вакансия снизилась на **7,6 п.п. за 2 года**. По качественным помещениям сохраняется **острая конкуренция**.

Динамика доли свободных площадей, %



6,0 % -4,4 п.п. г/г

Класс А
2024П

3,8 % -2,4 п.п. г/г

Класс В+
2024П

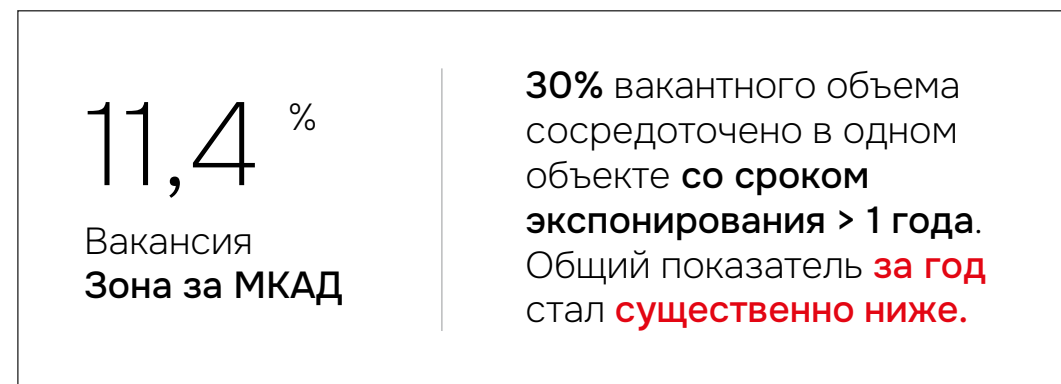
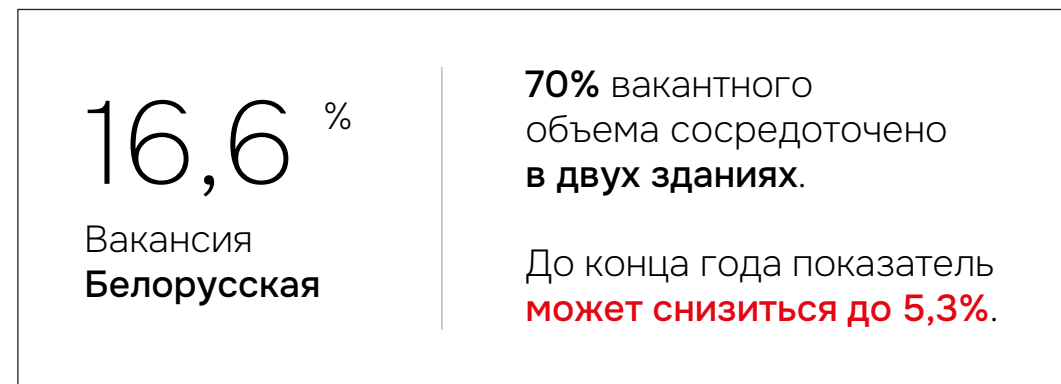
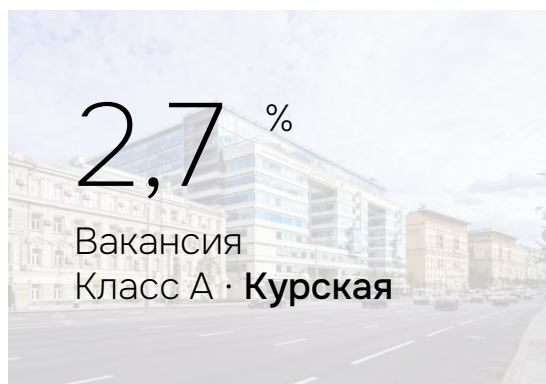
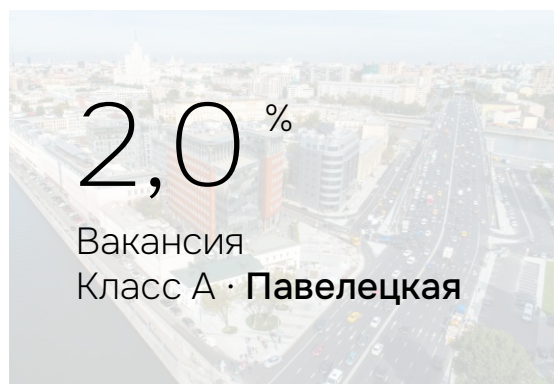
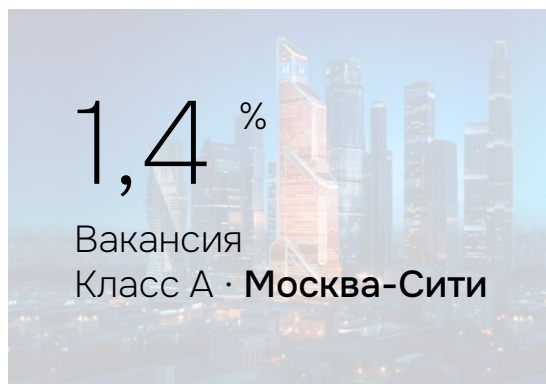
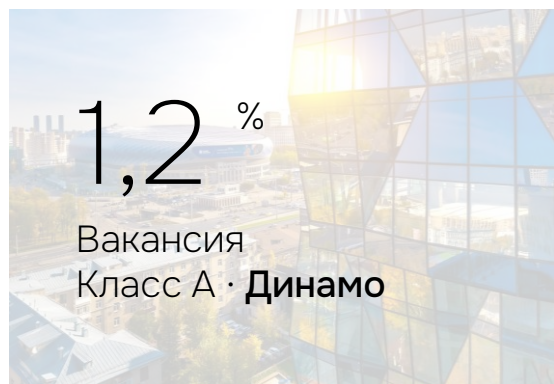
Наиболее дефицитными остаются офисы класса А

В **ключевых деловых локациях** фиксируется рекордно низкая вакансия по офисам класса А

В целом по рынку ожидается дальнейшее снижение вакансии **до 4,8% по итогам года**

Примеры районов с **минимальной вакансией**

Примеры районов с **более высокой вакансией**

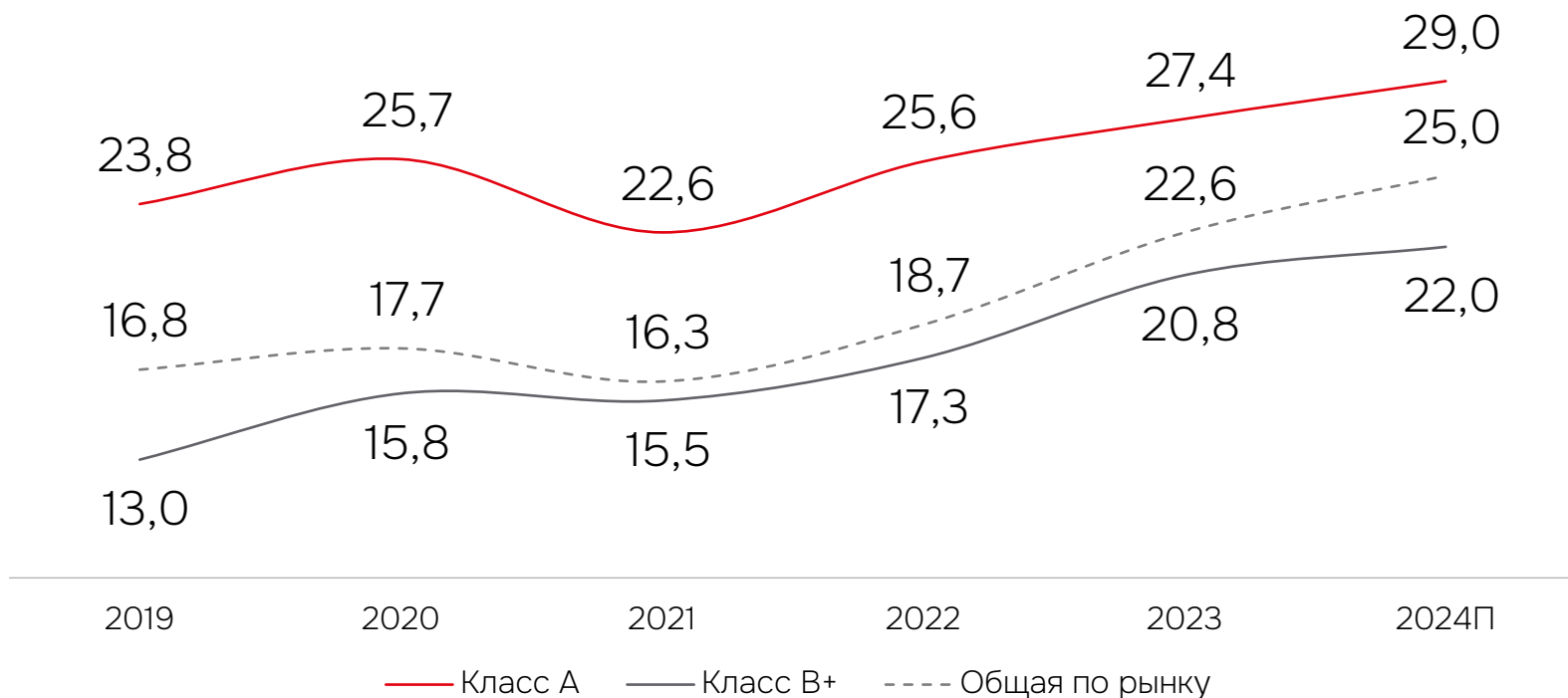


Запрашиваемые ставки растут после долгой стагнации

Предварительные итоги 2024 года

В течение всего 2024 года собственники зданий повышают запрашиваемые ставки. В ключевых деловых локациях рост наиболее существенный – в среднем **20-25% за год**.

Динамика средневзвешенных ставок аренды*, тыс. руб./кв. м в год triple net



Ставки аренды** на качественные здания в ключевых субрынках

60 тыс. руб./кв. м в год

Москва-Сити

45 тыс. руб./кв. м в год

Ленинградский коридор

40 тыс. руб./кв. м в год

Павелецкая

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей в тыс. руб./кв. м в год

** Запрашиваемые ставки аренды по наиболее качественным зданиям в субрынке, triple net

Новые сервисные офисы выходят по высоким ставкам

Динамика вакансии в сервисных офисах Москвы

12,5 %

Доля свободных
раб. мест* **2023**

6,0 %

Доля свободных
раб. мест **2024**

5,0 %

Доля свободных
раб. мест **2025П**

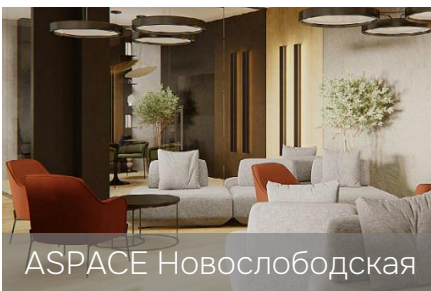
Ключевые площадки сервисных офисов 2025



Business Club Обсидиан



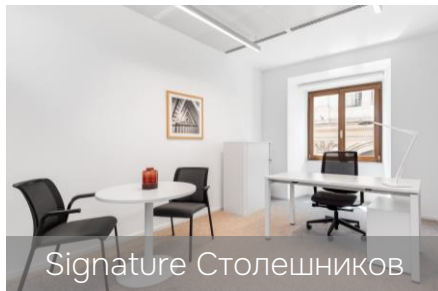
Business Club Газетный



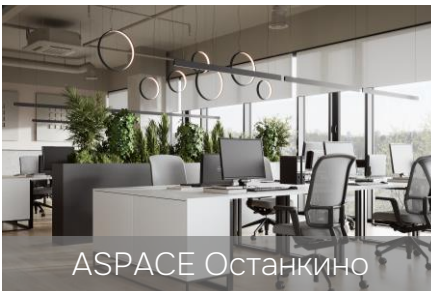
ASPACE Новослободская



Business Club PORTA



Signature Столешников



ASPACE Останкино

27-42 руб./ раб.
место/месяц

Средние диапазоны
запрашиваемых ставок аренды**

43-76 руб./ раб.
место/месяц

Средние диапазоны
запрашиваемых ставок аренды
в будущей вакансии***

** Запрашиваемые ставки аренды без НДС в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов.

*** Запрашиваемые ставки аренды без НДС в спекулятивных площадках сетевых операторов с датой доступа позже 27.11.2024.

* Расчет по свободным раб. местам в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов

Ключевые индикаторы

Предварительные итоги 2024 года и прогноз на 2025 год

	Предварительные итоги 2024 года	Прогноз на 2025 год
Общее предложение, млн кв. м, классы Prime, A, B+, B-	20,5	21,4
Новое строительство, тыс. кв. м, классы Prime, A, B+, B-	550	966
Объем спроса, тыс. кв. м, классы Prime, A, B+, B-	1 950	1 700
Вакантность, %, классы Prime, A, B+, B-	4,8	4,0
Ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/год, класс Prime	50-55	55-60
Ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/год, класс A	35-40	37-42
Ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/мес., класс B+	20-25	20-25

Офисный сегмент – лидер
в структуре инвестиционных
сделок Москвы*

380 млрд
руб.

Объем инвестиций
в офисный сегмент

45 %

Доля от общего объема
вложений в Москве

Это рекордный показатель
за всю историю наблюдений

* Предварительные итоги 2024 года

* Запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей за помещения в текущем состоянии, «как есть»

Ключевые тенденции



Дефицит качественных предложений усиливается

1,2 %
Класс А

Вакансия · Динамо

1,4 %
Класс А

Вакансия · Москва-Сити



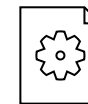
Ставки аренды и цены сильно выросли с 2022 года

+30%

Ставки аренды

+21%

Цены на готовые объекты

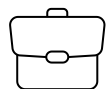


Стоимость отделки продолжает увеличиваться

от 100 тыс. руб./
кв. м

х2 с 2022 г.

Стоимость базовой отделки · 2024



Доля продаж на рекордно высоком уровне

22 %

2023

40 %

Доля продаж · 2024П



Государственный сектор возвращается на 1 место

14 %

2023

45 %

Доля госсектора · 2024П



Растет востребованность сервисных офисов

12,5 %

2023

6,0 %

Вакансия · 2024П

2024 год станет
абсолютно рекордным
с точки зрения
инвестиций в офисы

и со стороны институциональных
инвесторов, и со стороны розничных

x2,5

Рост объема вложений

x2

Рост количества сделок



Продажи – один из ключевых драйверов спроса



Moscow Towers · РЖД
263 тыс. кв. м офисов · Класс А
М М М D4 м. Москва-Сити



Slava 4 · Банк России
102 тыс. кв. м офисов · Класс А
М М D1 D4 м. Белорусская



Домников · Альфа-Банк
78 тыс. кв. м офисов · Класс А
М м. Красные Ворота



Стратос · ОЭЗ «Технополис Москва»
35 тыс. кв. м офисов · Класс А
D1 МЦД Сколково

200 тыс. кв. м

Продажи блоками и этажами
в строящихся бизнес-центрах*

* Без учета крупных блоков и зданий целиком

STONE
DEVELOPER

PIONEER

MR GROUP

70%

от суммарного
объема продаж
блоками
и этажами

Рекордный объем вложений в офисы **блоками**

Предварительные итоги 2024 года

Динамика объема вложений в офисную недвижимость Москвы, млрд руб.

70 млрд руб.
Объем вложений в офисы в строящихся объектах*
Прогноз на 2024

200 тыс. кв. м
Объем продаж офисов в строящихся объектах*

1 500 сделок
Количество сделок по продаже офисов в строящихся объектах*

- Продажи блоками/этажами в строящихся объектах, млрд руб.
- Классические инвестиционные сделки, млрд руб.

С 2023 года **объем вложений в офисы блоками в строящихся объектах*** **растет рекордными темпами**, при этом обычно не учитывается в объеме классических инвестиционных сделок.



* Продажи блоками и этажами (без учета крупных объемов и зданий целиком) в строящихся и проектируемых бизнес-центрах. Не учитываются в общем объеме инвестиционных сделок

Рекордный объем вложений в офисы **блоками**

Предварительные итоги 2024 года

Динамика объема сделок на офисном рынке Москвы, тыс. кв. м

70 млрд руб.
Объем вложений в офисы в строящихся объектах*
Прогноз на 2024

200 тыс. кв. м
Объем продаж офисов в строящихся объектах*

1 500 сделок
Количество сделок по продаже офисов в строящихся объектах*

- Продажи блоками/этажами в строящихся объектах, кв. м
- Классические инвестиционные сделки, кв. м

Классические инвестиционные сделки – в основном **здания целиком**, продажи блоками/этажами в строящихся объектах – чаще **офисы до 200 кв. м.**



* Продажи блоками и этажами (без учета крупных объемов и зданий целиком) в строящихся и проектируемых бизнес-центрах. Не учитываются в общем объеме инвестиционных сделок

Пик активности частных инвесторов

Предварительные итоги 2024 года

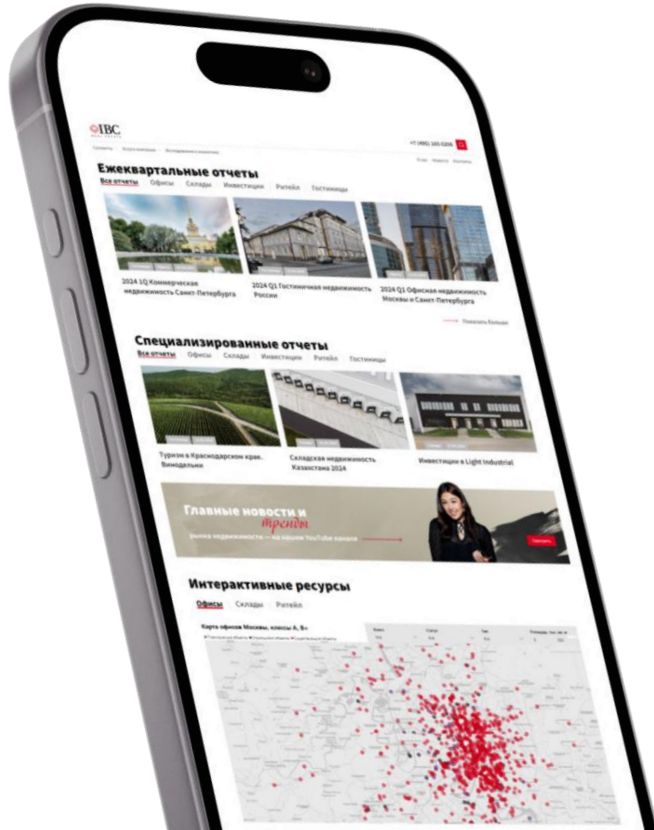


* Исключение – единичные сделки в строящихся и проектируемых бизнес-центрах, где за счет высокой цены кв. м при покупке этажа целиком сумма сделки превышает 500 млн рублей

27 лет
на рынке
России и СНГ

3 офиса
· Москва
· Санкт-Петербург
· Алматы

Аналитика рынка коммерческой недвижимости



Офисная недвижимость

3,7 млн кв. м
реализовано
в аренду и на продажу

Торговая недвижимость

430 проектов
ТЦ и МФК
реализовано

Складская недвижимость

7,1 млн кв. м
реализовано
в аренду и на продажу

Гостиничная недвижимость

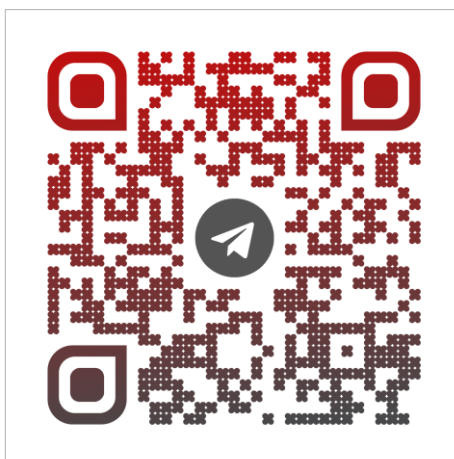
113 проектов
гостиниц и курортов
реализовано

Крупнейшая
база объектов,
включающая в себя

120 млн кв. м
коммерческой
недвижимости

Инвестиции в недвижимость

720 млрд рублей
активов
реализовано



Подписывайтесь
на Telegram-канал
@IBCREALESTATE

Артем Соломеннов

Директор
Департамент по работе с офисными помещениями