

Перенасытят ли рынок аренды розничные офисы?

Ноябрь 2024



Розничные продажи и рынок аренды

1 Сложившийся на рынке уровень арендных ставок, удорожание стоимости строительства и заемного финансирования сместили фокус девелоперов офисной недвижимости на реализацию площадей через продажу.

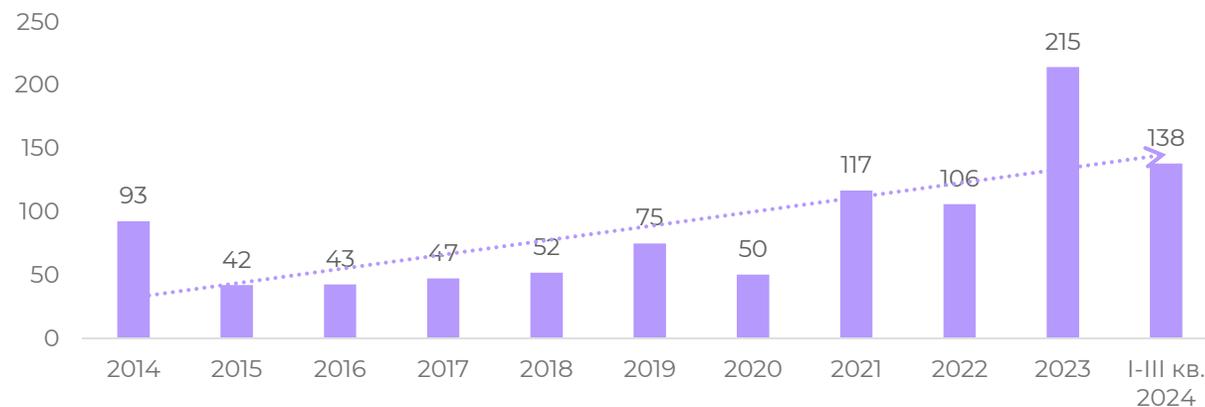
2 Одновременно с этим появился высокий спрос со стороны розничных инвесторов и конечных собственников. Это дало толчок к развитию сегмента продаж офисов небольшой площади.

На этом фоне объёмы спекулятивного строительства в аренду остаются достаточно низкими, формируя всё больший дефицит предложения в сегменте аренды.

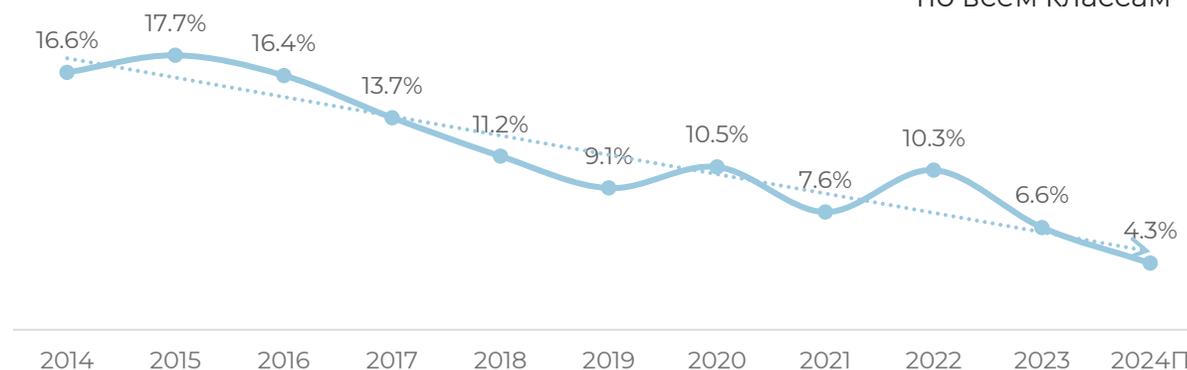
Очевидно, что **инвестиционная часть спроса на розничные офисы** в дальнейшем приведёт к выходу проданных помещений на рынок аренды.

В рамках данного исследования мы оценили влияние этого предложения на рынок в 2025-2028 гг.* и оценили его востребованность со стороны спроса, а также риск перенасыщения рынка.

Объем новых сделок купли-продажи, тыс. кв. м в сегменте продажи офисов блоками (нарезка < 5 000 кв. м)



Доля свободных офисов, % по всем классам



*Анализ объемов площадей нового строительства с датой ввода в эксплуатацию в 2025-2027 гг., которые продаются блоками (с учетом переноса сроков строительства на 2028 г.)

Объемы нового строительства на 2025-2027 гг., продаваемого в розницу

3,2 млн м² офисов будет построено к 2027 г.

Ряд кризисов повлиял на снижение объемов нового строительства офисов после 2014 г. – объемы упали ниже 345 тыс. м² в среднем в год.

В 2023 г. активность девелоперов восстановилась – в 2025-2027 гг. будет построено 3,2 млн м² офисов.

Из этого объема:

- 48% (1,6 млн м²) – в продажу;
- 24% (778 тыс. м²) – Build-to-suit;
- 22% (714 тыс. м²) – в аренду;
- 6% (178 тыс. м²) – в аренду и продажу.

Новое строительство 2025-2027 гг. по типам реализации



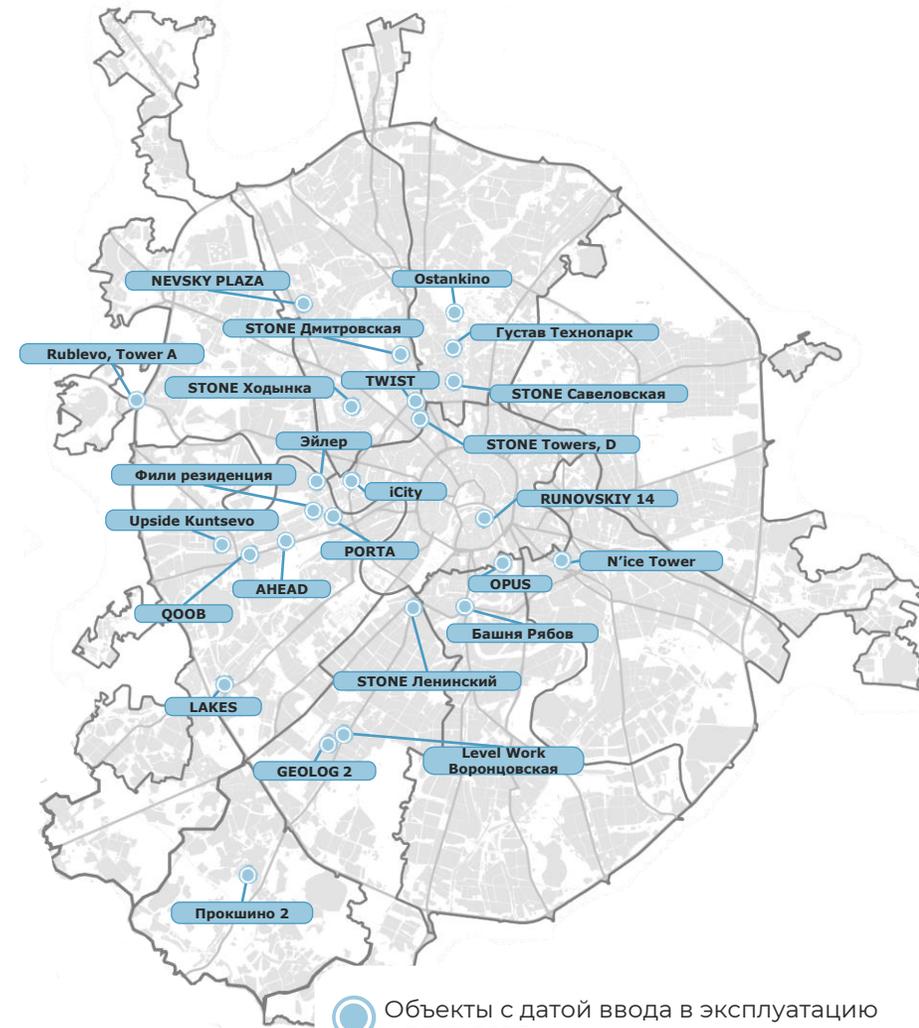
671 тыс. м² офисов продаются в розницу

Из 3,2 млн м², которые будут построены в 2025 – 2027 гг., 21% (671 тыс. м²) продаются в розницу.

Из этого объема (671 тыс. м²):

- 66% (443 тыс. м²) – уже продано;
- 34% (228 тыс. м²) – свободно для покупки.

Новое строительство 2025-2027 гг., продаваемое блоками



Объекты с датой ввода в эксплуатацию в 2025-2027 гг., реализуемые продажей блоками

Будет ли спрос на розничные офисы сохраняться в ближайшие годы?

Темпы реализации розничных офисов сохранятся

Среднегодовой спрос в объектах нового строительства 2025-2027 гг., продаваемых в розницу:

- в 2020-2022 гг. составлял около 19 тыс. м²,
- в 2023-2024 гг. вырос в 6,3 раза до 123 тыс. м² в год.

В 2024 г. было продано блоками около 150 тыс. м² офисов в новом предложении 2025-2027 гг.

В 2025-2026 гг. мы ожидаем сохранение темпов на уровне 150 тыс. м² в год.

Розничные офисы 2025-2027 гг. будут полностью проданы к 2026 г.

При сохранении темпов реализации на уровне 2024 года свободный объем площадей (228 тыс. м²) из нового розничного строительства 2025-2027 гг. будет полностью продан за 1,5 – 2 года.

Драйверы сохранения спроса

1

Наличие денежной массы у потенциальных инвесторов и конечных собственников.

По данным INFOLine-Аналитики, в мае 2024 г. был зафиксирован рекордный объем средств на руках у населения (> 50 трлн руб.).

Основная часть этого капитала будет инвестирована в различные защитные активы, одним из которых является офисная недвижимость.

2

Ожидаемое сохранение роста ставок аренды.

Это создает дополнительные стимулы для инвесторов, повышая привлекательность вложений в офисную недвижимость.

Структура спроса - офисы в мелкую нарезку в новом строительстве 2025 – 2027 гг.

Структура спроса в объектах 2025 – 2027 гг., продаваемых в розницу

Офисы до 500 м²

Востребованность со стороны:

- Инвесторов, покупающих офисы для будущей сдачи в аренду и сохранения капитала.
- Малого и среднего бизнеса, для которого офис - инструмент повышения статуса, а также как доп. гарантии для банков и партнеров, кредитующих развитие бизнеса.

Офисы от 1 000 м²

Востребованность со стороны:

- Институциональных инвесторов, покупающих офисы для будущей сдачи в аренду (блоки от 2-3 этажей).
- Компаний из реального сектора экономики.



- 0 - 100 кв. м
- 101 - 500 кв. м
- 501 - 1 000 кв. м
- 1 001 - 3 000 кв. м
- 3 001 - 5 000 кв. м

2023 г.

40% VS **60%**
конечные собственники VS инвесторы

2024 г.

60% VS **40%**
конечные собственники VS инвесторы

В 2024 г. спрос сместился в пользу конечных покупок на фоне дефицита офисов в готовых объектах.

“ Доля конечных пользователей в структуре продаж строящихся офисов планомерно растет. Дефицит арендного предложения, особенно в деловых локациях, только усиливает этот тренд.

Поэтому определяющим фактором выбора все чаще становится не стадия готовности, а престижная деловая локация будущего объекта, как вклад в стратегическое развитие бизнеса.

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР STONE

Оценка объемов, которые потенциально выйдут на рынок аренды

269 тыс. м² из продажи в розницу

К 2028 г.* планируется 671 тыс. м² офисов, реализуемых продажей блоками.

Из которых 40% (269 тыс. м²), исходя из динамики 2024 г., будет приобретено инвесторами для последующей сдачи в аренду.

Из этих 269 тыс. м²:

- 44% - блоки размером до 500 м²
- 10% - блоки размером от 500 до 1 000 м²
- 46% - блоки размером более 1 000 м²

Выход предложения на рынок аренды*



750 тыс. м² из спекулятивной аренды

К 2028 г.* еще около 750 тыс. м² может выйти на рынок аренды из сегмента классической аренды.

При этом:

- ~30% (250 тыс. м²) из этого объема уже под переговорами;
- еще 23% (178 тыс. м²) может быть в итоге продано (свободно как для аренды, так и для продажи).

Выход предложения на рынок аренды*



320 тыс. м² со вторичного рынка

320 тыс. м² может выйти на рынок аренды со вторичного рынка в период четырех лет 2025-2028 гг.

- Оценка, исходя из средних объемов за последние несколько лет - по 80 тыс. м² ежегодно.

Объем свободных офисов на рынке аренды в существующих зданиях минимален и сократился на 48% с начала года.

Оставшиеся офисы находятся в менее востребованных районах и во многих случаях не соответствуют требованиям арендаторов.

*С учетом этапов строительства объектов и сроков «выдачи ключей» площади из нового строительства 2025-2027 гг. могут выйти на рынок аренды в 2028 г.

Предложение и спрос в 2025-2028 гг.

1,4 млн м² офисов будет доступно для аренды в 2025-2028 гг.

Среднегодовое предложение

335
тыс. м²

Порядка 335 тыс. м² офисов для аренды будет выходить в среднем ежегодно в период 2025-2028 гг.

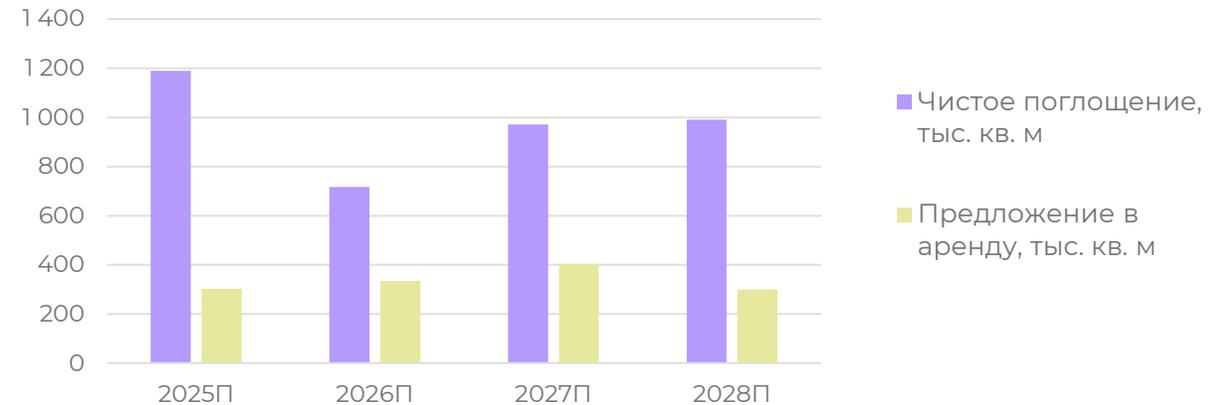
Среднегодовое поглощение

967
тыс. м²

По прогнозу среднегодовой показатель чистого поглощения* на 2025-2028 гг. составляет 967 тыс. м².

*Чистое поглощение – показывает прирост занятых площадей в течение периода.

Прогноз поглощения площадей и арендного предложения на период 2025-2028 гг.



“ В сегменте аренды сохраняется крайний дефицит. В ноябре 2024 г. для аренды было доступно всего 3% площадей от общего объема офисов в Москве. При этом будущее предложение, выходящее на рынок аренды, не удовлетворит прогнозируемый спрос.



Ирина Хорошилова
Старший директор,
Руководитель департамента
офисной недвижимости **CORE·XP**

Перенасытят ли розничные офисы рынок аренды?

Продажа офисов в розницу не приведет к перенасыщению рынка аренды

Прогнозируемое поглощение офисов в 3 раза превышает объем предложения, которое будет доступно для аренды на горизонте 2025-2028 гг.

При этом наблюдаемый исторический дефицит свободного предложения создает предпосылки для поглощения всего нового строительства, включая и розничные офисы.

Мелкие арендаторы смогут поглотить весь объем розницы

Розничные офисы могут быть **полностью сданы даже только за счет небольших арендаторов** (до 1 000 кв. м) – на них приходится в **среднем 600 тыс. м² арендного спроса в год.**

Спроса от арендаторов небольших площадей будет достаточно для поглощения розничного предложения из нового строительства даже если на рынок аренды выйдет весь объем от конечных собственников.

Розничные офисы – возможность занять офис в топовой локации

Предложение розничных офисов представлено в объектах нового строительства, которые расположены в уже востребованных и [активно развивающихся деловых районах.](#)

Это способствует росту привлекательности сегмента среди арендаторов разных категорий.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Ирина Хорошилова
Старший директор,
руководитель департамента
офисной недвижимости



Кирилл Бабиченко
Директор,
руководитель отдела
услуг собственникам



Юлия Башмарина
Директор,
руководитель отдела услуг
корпоративным клиентам



Василий Григорьев
Директор отдела
исследований рынка



Владимир Лящук
Заместитель директора
отдела исследований рынка



Юлия Эктова
Аналитик
отдела исследований рынка

STONE

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР STONE

Info@stone.ru

