

Какие офисы становятся самым редким продуктом на рынке недвижимости Москвы



Столичный рынок офисов показывает устойчивый рост и низкий уровень вакансии, но в отдельных сегментах наблюдается структурный дисбаланс, говорят эксперты. CORE.XP и ГК "А101" уверены, что меблированный этаж с готовой отделкой сегодня приобретает статус самого дефицитного офисного продукта.

Уровень вакансии: разрыв между классами

Общий объем качественных офисных площадей для аренды и продажи в Москве в настоящий момент составляет около 1,3 млн кв.м при средней доле свободных помещений в 6,7%, выяснили в CORE.XP. При этом эксперты отмечают разрыв между классами: в сегменте "А" вакансия доходит 11,5%, что связано с выходом новых проектов, в классе "Прайм" – держится на уровне 7,8%, "В+" и "В-" – 4,6% и 3,6% соответственно. Руководитель отдела исследований рынка CORE.XP Василий Григорьев заявил, что подготовленный компанией на ближайшие два года прогноз предполагает дальнейший рост ставок аренды. "В 2026 году ожидается увеличение в среднем на 15% относительно уровня 2025 года, а в 2027-м – еще на 7%", - сказал Григорьев.

Структура предложения по степени готовности офисов

Аналитики пришли к выводу, что 1,3 млн "квадратов" офисов только 908 тыс. реализуются через аренду. Около 52% или 474 кв.м из этого объема предлагаются с выполненной отделкой, но без меблировки.

"Полностью меблированных офисов на рынке сегодня критически мало – всего 23 тыс. кв.м, что составляет не более 3% от общего предложения в аренду. Оставшиеся 411 тыс. кв.м экспонируются в состоянии shell&core, предоставляя арендатору возможность самостоятельной реализации проекта. Рынок офисной недвижимости сегодня остро нуждается в качественном готовом продукте, особенно в сегменте крупных блоков с полной отделкой и мебелью", - приходят к выводам в исследовании.

По словам Григорьева, ключевыми критериями выбора офиса пока остаются наличие арендных каникул, локация, оптимальная ставка аренды и качество отделки.

Размерная структура: дефицит крупных лотов

Авторы исследования также посчитали, что сегодня в экспозиции находится 1231 офисный блок, из которых 1080 доступны для аренды.

"Блоки площадью до 500 кв.м формируют основную часть предложения, занимая 64%. Сегмент средних по площади помещений от 501 до 1 тыс. кв.м составляет 12%. При переходе к площадям свыше 1 тыс. кв.м картина кардинально меняется. Блоки от 1001 до 2 тыс. кв. м насчитывают 172 лота, или 16%. Помещения от 2001 до тыс. кв.м. представлены всего 57 блоками или 5%. А лоты, превышающие 5 тыс. кв.м, исчисляются 26 объектами, что составляет 2%", - подчеркивают они

Кроме того, эксперты обращают внимание, что особую сложность представляет поиск целого этажа в бизнес-центрах классов "Прайм", "А" и "В+" с отделкой и общей площадью от 2 тыс. "квадратов". Таких объектов в экспозиции всего 41 блок.

Тем не менее, есть и примеры, когда застройщики придерживаются отличной стратегии и выводят на рынок аренды полностью меблированные площади, даже целые этажи.

Как рассказала руководитель направления офисной недвижимости ГК "А101" Татьяна Грихно, в бизнес-квартале "Прокшино" это просчитанный выбор, поскольку, по ее мнению, дефицит крупных меблированных блоков в сочетании с растущим спросом со стороны IT-компаний, креативного и финансового секторов создает окно возможностей для определенного круга арендаторов, на которых и нацелено предложение.