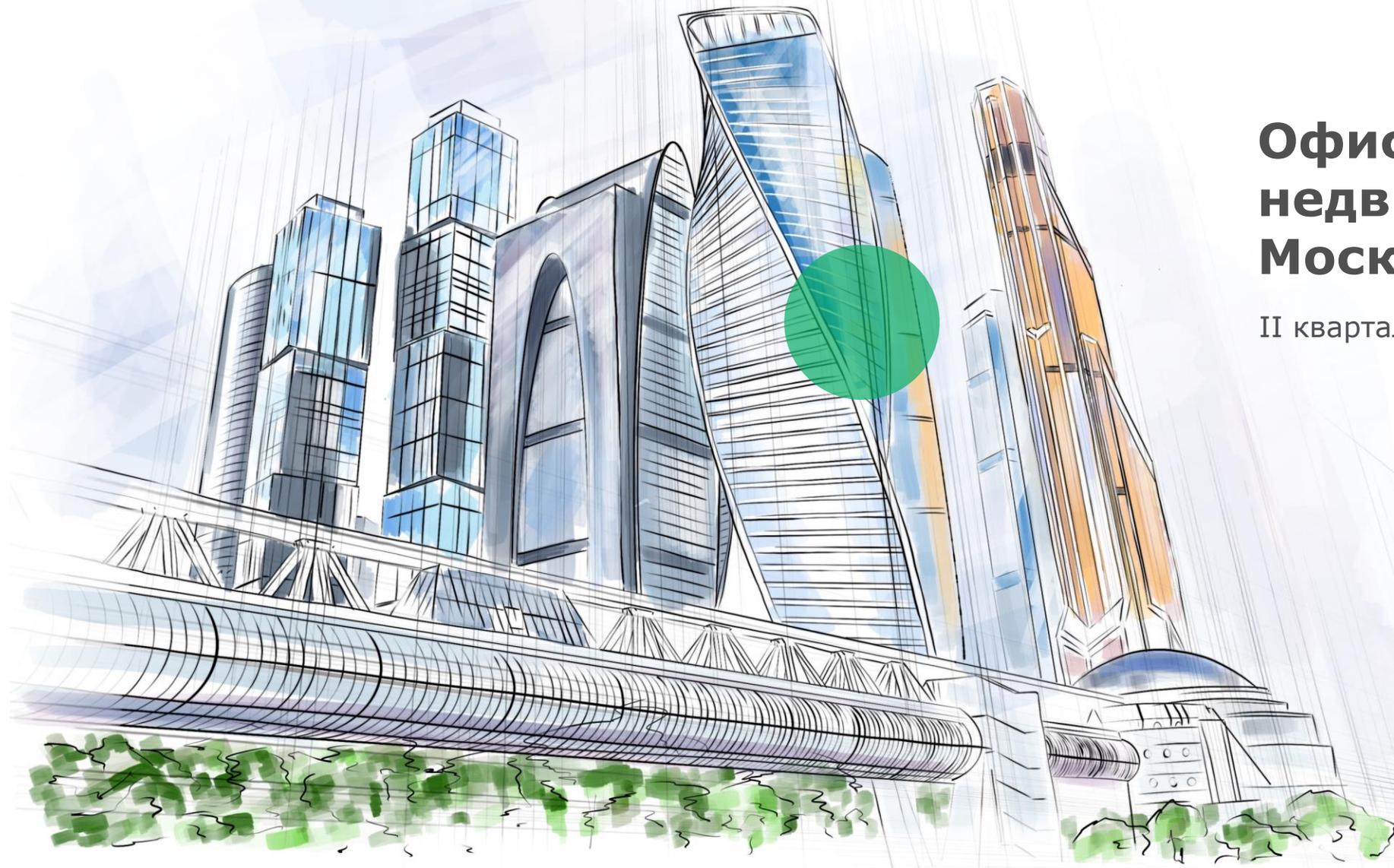


Офисная недвижимость Москвы

II квартал 2024



МАКРО-ЭКОНОМИКА

<p>3,0% ▼</p> <p>Рост ВВП в 2024</p>	<p>90,5 руб. ▲</p> <p>Курс Доллара США**</p>
<p>8,6% ▼</p> <p>ИПЦ июнь 2024</p>	<p>18% ►</p> <p>Ключевая ставка</p>

*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2024
 **Средний курс за квартал

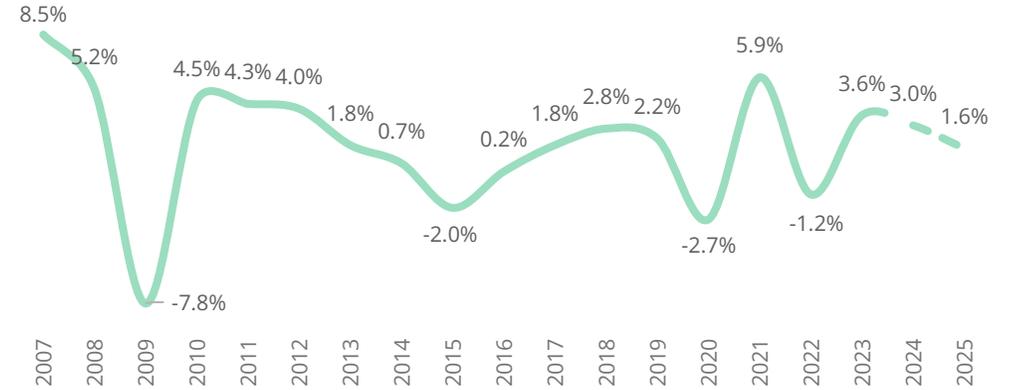


«Рост трудовых доходов населения, расширение производства в «специальных» отраслях промышленности и льготные программы кредитования препятствуют быстрому охлаждению экономики. Поскольку экономическая активность растет быстрее ожиданий, а инфляция вновь ускорилась, Банк России повысил ключевую ставку до 18%».



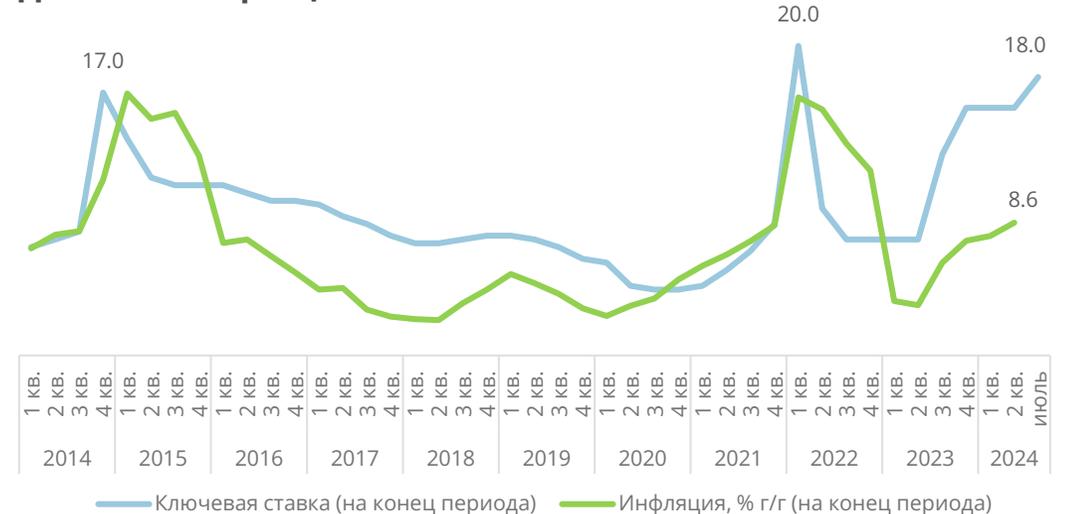
Антон Фуфачев
 Центр экономического прогнозирования,
 Газпромбанк

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

ИТОГИ КВАРТАЛА



ЗАВЕРШЕННОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО

I кв. 2024

45
ТЫС. КВ. М

II кв. 2024

285
ТЫС. КВ. М



СДЕЛКИ

435
ТЫС. КВ. М

364
ТЫС. КВ. М



ДОЛЯ ДОСТУПНЫХ
ПЛОЩАДЕЙ

6,5%

5,1%



ИЗМЕНЕНИЕ
СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫХ
СТАВОК АРЕНДЫ*

Класс А
▲ 4,0%

Класс Б
▲ 8,2%

Класс А
▲ **5,9%**

Класс Б
▲ **3,5%**

*Стрелки обозначают изменение в сравнении с предыдущим периодом



«Дефицит свободных качественных офисов продолжает усиливаться, несмотря на рост объемов нового строительства.»

На фоне стабильного спроса и ограниченного предложения в 2024 году офисный рынок Москвы вошел в фазу роста арендных ставок».

Ирина Хорошилова

Старший директор,
Руководитель департамента
офисной недвижимости



Рост объемов нового строительства не приводит к росту предложения

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Завершённое строительство, тыс. кв. м



330 ТЫС. КВ. М

составил объем завершённого строительства в 1П 2024 г.

- Это в 3 раза выше результата первой половины 2023 г. и на 18% выше итога 2023 г.
- В эксплуатацию введен самый крупный за всю историю офисного рынка объект – Moscow Towers (263 тыс. кв. м).

ПРОГНОЗ НА 2024 Г.

668 ТЫС. КВ. М

новых офисных площадей планируется к вводу в 2024 г.

- **62%** площадей из этого объема уже законтрактованы / сняты с рынка;
- **Большая часть (72%)** из запланированных на 2024 г. объектов предлагается **к продаже**.

Офисные объекты, введенные во II кв. 2024 г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ



Moscow Towers

Девелопер: Гранд Сити
 Класс: А
 Офисная площадь: 262 800 кв. м
 Доля свободных площадей: 0%



Останкино, корп. 6

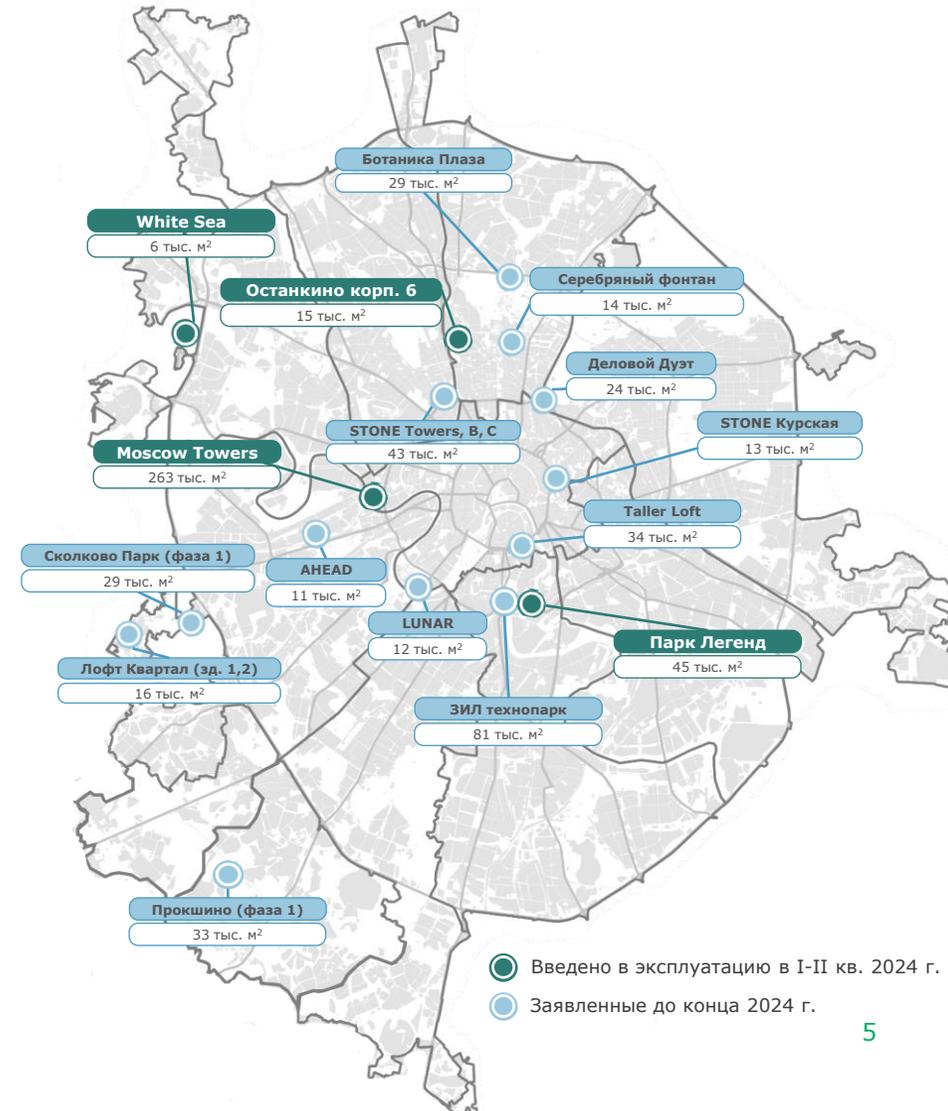
Девелопер: Pioneer
 Класс: А
 Офисная площадь: 15 500 кв. м
 Доля свободных площадей: 3%



White Sea

Девелопер: СУ-7 ФС
 Класс: А
 Офисная площадь: 6 250 кв. м
 Доля свободных площадей: 100%

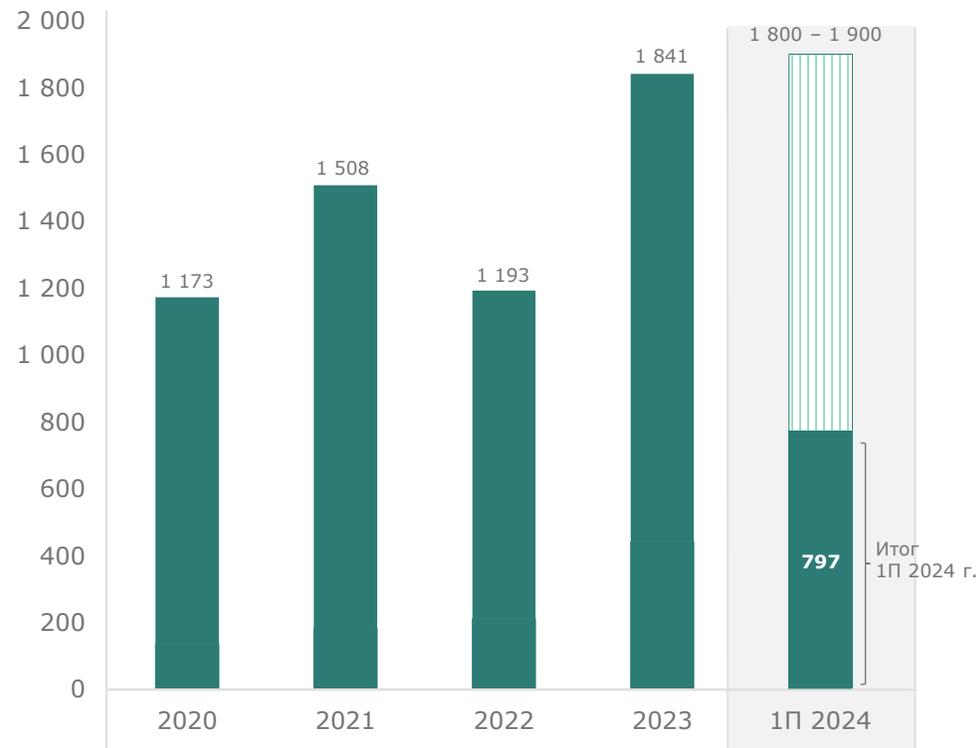
Карта новых офисных объектов, заявленных на 2024 г.



Нехватка офисов с отделкой стимулирует спрос на площади «в бетоне»

СПРОС

Сделки, тыс. кв. м



- Сделки аренды и купли-продажи
- ▨ Прогноз спроса на 2П 2024 г.

797 ТЫС. КВ. М

составил объем новых сделок аренды и купли-продажи в 1П 2024 г., что на 4% ниже результата аналогичного периода 2023 г.

- Доля сделок аренды офисов «в бетоне» за год выросла вдвое до 12%.

22% (174 ТЫС. КВ. М)

составила доля сделок купли-продажи от общего объема спроса в 1П 2024 г.

- 89% сделок купли-продажи от общего количества сконцентрированы в строящихся объектах.

ПРОГНОЗ НА 2024 Г.

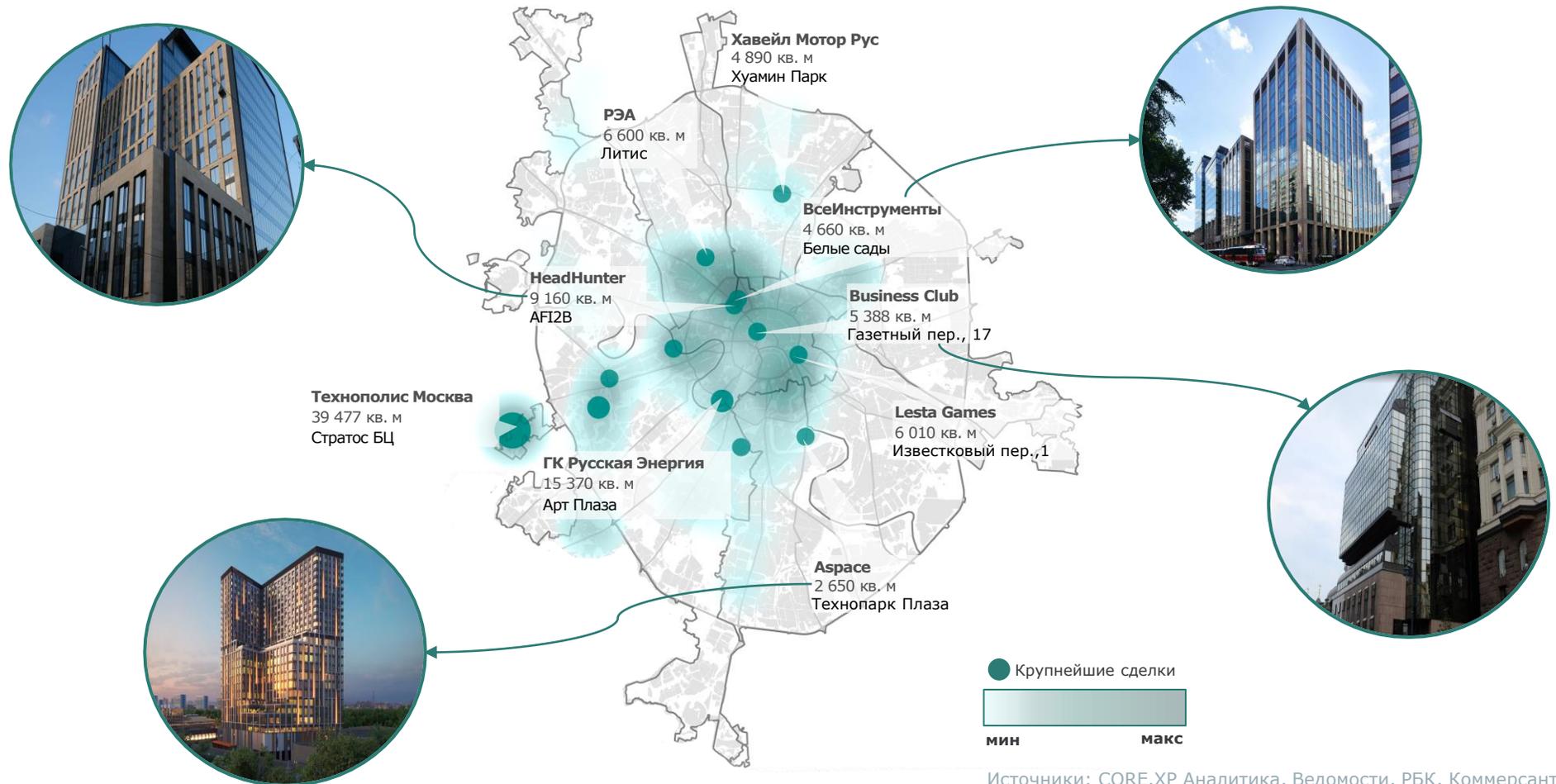
1,8-1,9 МЛН КВ. М

может достигнуть общий объем новых сделок в 2024 г., исходя из темпов первого полугодия.

- Дефицит доступного качественного предложения может сдерживать показатель и сформировать отложенный спрос.

Концентрация спроса и примеры крупных сделок в 1П 2024 г.

СПРОС



Исторический минимум свободных офисов

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

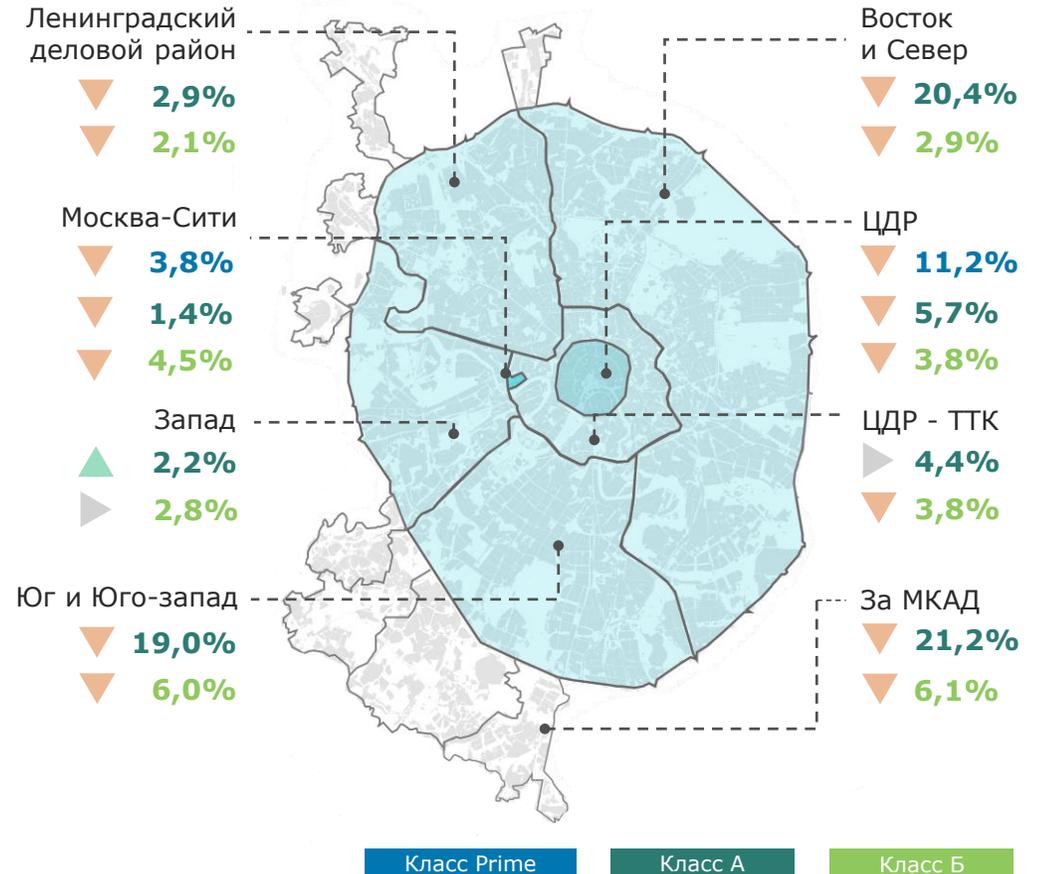
- С начала года в классе А доля свободных площадей сократилась с 10,4% до 7,4%, в классе Б с 5,5% до 4,0%.
- Усиливается **дефицит** офисов доступных **в аренду** – за полгода объем таких офисов сократился на 35% до 705 тыс. кв. м.
 - 45% - офисы «без отделки»;
 - 73% - офисы менее 1 000 кв. м.
- По прогнозу, **к концу 2024 г.** средняя доля свободных площадей достигнет **6,0%**.
 - Выход на рынок предложения из нового строительства приведет к краткосрочному росту показателя к концу года.

Среднее значение доли свободных площадей



Доля свободных площадей, к концу II кв. 2024 г.

*Стрелки обозначают изменение по сравнению с предыдущим кварталом



СТАВКИ АРЕНДЫ

Ленинградский деловой район

▲ **26 000 – 41 500**

▶ **11 500 – 24 200**

Москва-Сити

▶ **38 300 – 59 000**

Запад

▲ **31 600 – 38 000**

▲ **21 000 – 35 000**

Юг и Юго-запад

▲ **21 000 – 29 000**

▲ **15 500 – 24 000**

Восток и Север

▲ **18 500 – 40 000**

▲ **6 300 – 19 000**

ЦДР

▲ **45 000 – 50 000**

▶ **28 000 – 38 600**

▲ **23 600 – 36 500**

ЦДР - ТТК

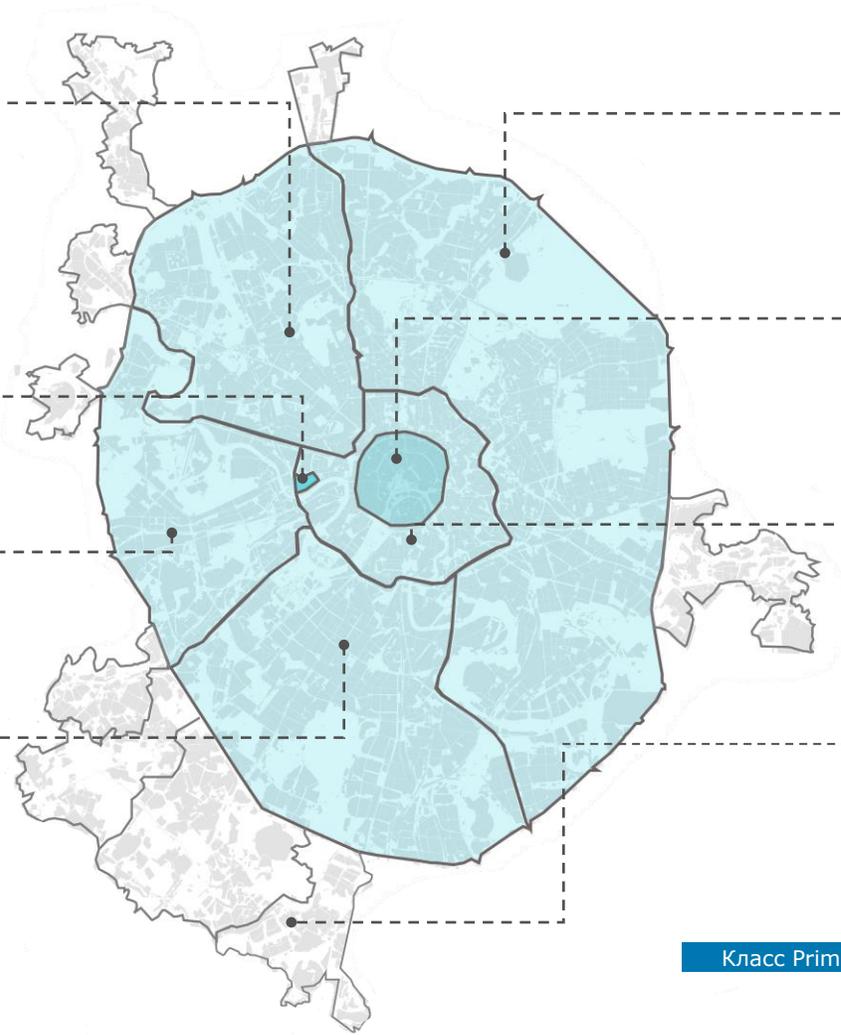
▲ **30 000 – 37 000**

▲ **12 750 – 25 600**

За МКАД

▲ **12 000 – 25 000**

▲ **8 300 – 12 500**



Класс Prime

Класс А

Класс Б

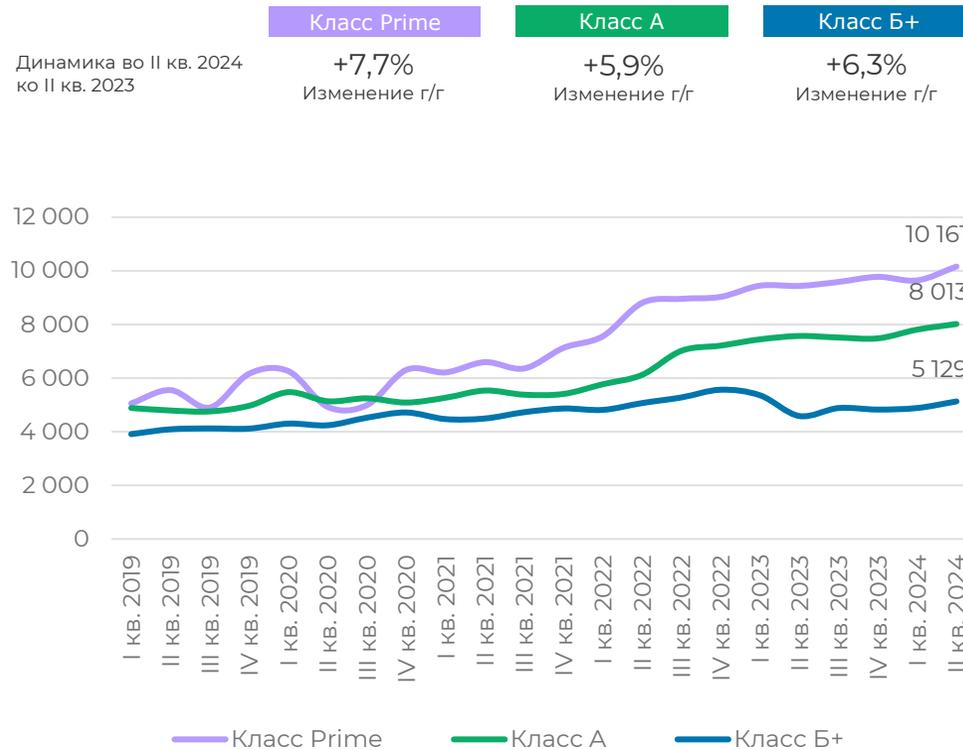
*Ставки в руб. за кв. м / год, не включая НДС и операционные расходы, на конец II кв. 2024 г.

**Стрелки обозначают изменение по сравнению с предыдущим периодом.

За год операционные расходы на офисы выросли на 8,8%

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Средневзвешенные запрашиваемые операционные расходы на офисы в Москве
руб. за кв. м / год (без НДС)



7 647 руб. за кв. м / год
(без НДС)

составили средневзвешенные запрашиваемые операционные расходы на офисы (классов Prime, А и Б+) к концу II кв. 2024 г.

○ За 5 лет операционные расходы в офисах выросли на 65%.

ГИБКИЕ ОФИСЫ

II кв. 2024



КОЛИЧЕСТВО
ДЕЙСТВУЮЩИХ
ПЛОЩАДОК

164



ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ
ДЕЙСТВУЮЩИХ
ГИБКИХ ОФИСОВ

433 583

КВ. М

2,4% от всего объема офисов



НОВЫЕ ГИБКИЕ
ОФИСНЫЕ ПЛОЩАДИ
ВО II КВ. 2024 Г.

16 835

КВ. М



ПЛАН ПО ОТКРЫТИЮ
ДО КОНЦА 2024 Г.

16 324

КВ. М



ДОЛЯ СВОБОДНЫХ
ПЛОЩАДЕЙ**

8,5%

на конец I кв. 2024 - 13%

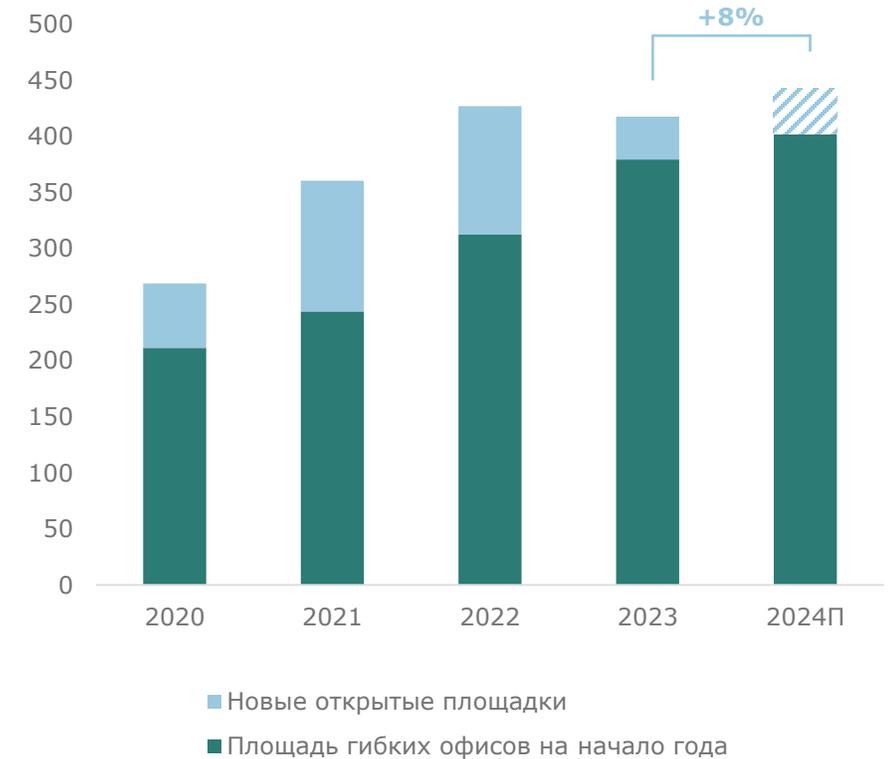


СРЕДНЯЯ СТАВКА
АРЕНДЫ ЗА ФИКС Р.М

33 600

руб./место/мес. (вкл. НДС)

Общая площадь действующих гибких офисов
ТЫС. КВ. М



*Стрелки обозначают изменение по сравнению с предыдущим периодом.

**С учетом рабочих пространств, предлагаемых в переуступку и/или не от операторов гибких офисов.

НАША КОМАНДА

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

ИССЛЕДОВАНИЯ



Василий Григорьев
Директор отдела
исследований рынка



Владимир Ляцук
Заместитель директора
отдела исследований рынка



Юлия Эктова
Аналитик
отдела исследований рынка



ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ CORE.XP

Компания CORE.XP обладает всем необходимым, чтобы помочь вам сделать лучший выбор в мире коммерческой недвижимости:

Уникальные данные – мы собираем информацию по рынку коммерческой недвижимости России уже 30 лет

Взгляд на рынок изнутри – CORE.XP сопровождает десятки самых разнообразных проектов недвижимости ежегодно.

Разнообразная аналитика для самых разных проектов – от микроанализа района города до обзора целого региона, от мониторинга строительства до обзора недвижимости различных отраслей, от определения справедливой ставки аренды до оценки обеспеченности трудовыми ресурсами и многое другое.

Отдел исследований CORE.XP в цифрах



Более 10 000 уникальных объектов недвижимости по всей России в корпоративной базе



Все сегменты коммерческой недвижимости



Десятки регулярных и специализированных исследований ежегодно

Наши исследования



[Офисные кластеры Москвы: развитие "Большого Сити", апрель 2024 года](#)



[Рынок офисной недвижимости городов-миллионников, март 2024](#)



[Розничные инвестиции в коммерческую недвижимость, офисы](#)



[Универмаги России, июнь 2024 г.](#)



[Рынок складской недвижимости Московского региона, I кв. 2024](#)



[Рынок продаж офисов в Москве, май 2024 г.](#)

CORE.XP — лидер в консалтинге и управлении инвестициями в недвижимости в России и СНГ.

CORE.XP является преемником российского бизнеса CBRE, мирового лидера в консалтинге и управлении инвестициями. CBRE работала на рынке России и СНГ более 25 лет, в 2022 году бизнес был выкуплен локальным менеджментом и сохранен в полном объеме.

1994

Год основания

350

сотрудников



Победитель в номинациях

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

**Управляющая компания года
Facility Management**

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020



Новости и актуальная аналитика в нашем ТГ-канале

Услуги

- Стратегический консалтинг
- Оценка активов и оценка бизнеса
- Услуги по маркетингу и сдаче в аренду
- Продажи и приобретения активов
- Рынки капитала и инвестиций
- Управление проектами строительства и отделки
- Технический аудит
- Техническая эксплуатация и управленческий аудит
- Зеленая сертификация и ESG
- Стратегия использования офисного пространства
- Управление активами



Секторы

- Офисная недвижимость
- Складская недвижимость
- Торговая недвижимость
- Гостиничная недвижимость
- Жилая недвижимость
- Альтернативные секторы

Клиенты

- Арендаторы
- Собственники
- Инвесторы
- Владельцы
- Банки

География

- Москва
- Санкт-Петербург
- Регионы
- СНГ

Мы обладаем уникальной международной и локальной экспертизой и технологиями, накопленными за 25 лет работы в CBRE, также продолжаем иметь доступ к лучшим международным практикам.

Мы компания полного цикла, предоставляем услуги по всем секторам недвижимости и всему спектру задач инвесторов, девелоперов, собственников и корпораций на всех этапах жизненного цикла проекта.

Наша интегрированная платформа сервисов и услуг дает нам уникальную экспертизу для реализации сложных и комплексных проектов в системе «одного окна».

Мы имеем уникальные данные, исследования и аналитику позволяющие определять тренды и возможности, находить оптимальные решения по максимизации доходности недвижимости. Мы развиваем зеленые технологии и стандарты устойчивого развития ESG, являемся партнером и консультантом системы оценки и сертификации зданий "Клевер" (CLEVER).