

ПРОГНОЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Март 2024



ОФИСНЫЙ РЫНОК
ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ

01

СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Тренд 10-летия - усиление дефицита площадей

Объемы офисного девелопмента существенно снизились после 2014 г.:

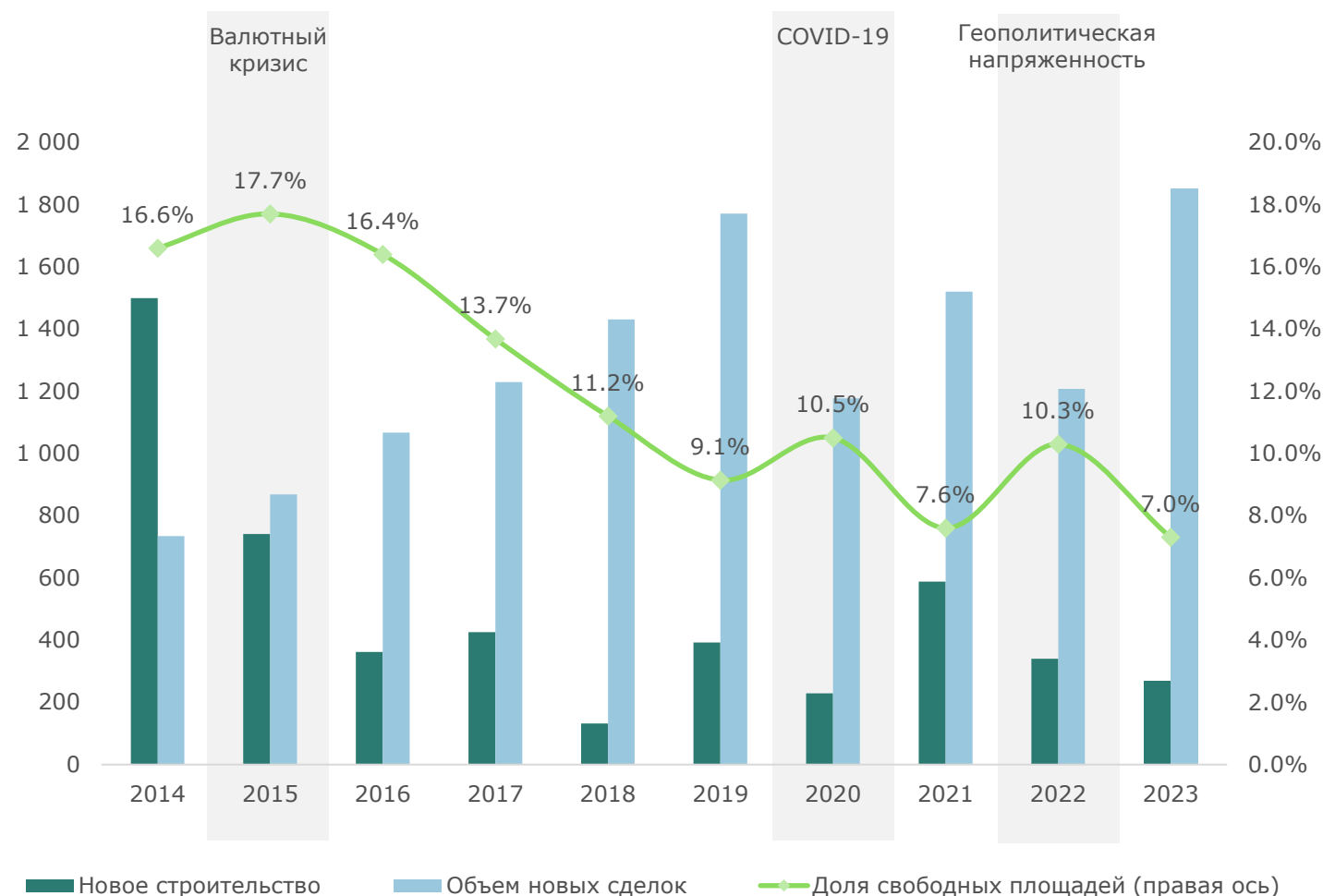
- Годовые объемы ввода новых объектов упали ниже 800 тыс. кв. м, среднегодовой объем ввода составлял 525 тыс. кв. м.
- Серия кризисов сдерживала запуск новых офисных проектов девелоперами из-за сформировавшихся ожиданий слабой экономической конъюнктуры.

Спрос на офисы восстанавливался после 2014 г.:

- За последние 5 лет среднегодовой спрос на офисные помещения вырос на 40%, при снижении среднегодовых объемов нового ввода примерно в два раза.

Устойчивый спрос на офисы в условиях сдержанного вывода нового предложения привел к дисбалансу между спросом и предложением на офисном рынке Москвы.

Баланс офисного рынка
тыс. кв. м



ДОСТУПНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Качественный фонд истощается

1,6
млн кв. м

офисных площадей **доступно**
на рынке на начало 2024 г.
в существующих объектах

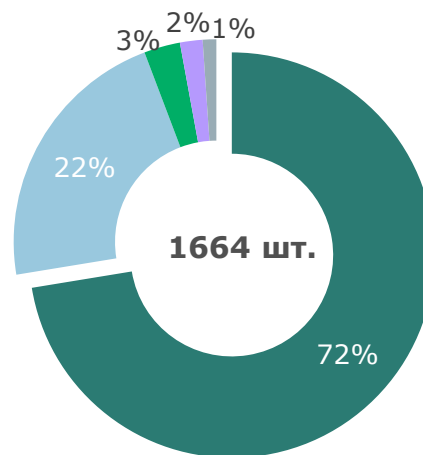
- ▶ **Большая часть** (72%) доступного предложения в существующем офисном фонде – **площади с мелкой нарезкой до 1 000 кв. м.**
- ▶ На рынке наблюдается **нехватка крупных блоков от 10 000 кв. м** – доступно всего 341 тыс. кв. м (18 шт.):
 - 66% объема (11 шт.) приходится на офисы в состоянии «под отделку»;
 - 36% (7 шт.) – бизнес-центры класса Б;
 - 28% площадей (5 шт.) находятся за МКАДом.

Доступные офисные площади по типу реализации

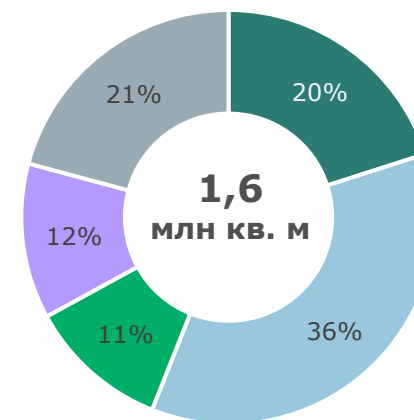


- Аренда
- Продажа
- Аренда / продажа
- Субаренда

Доступные офисные площади по размеру блока
на начало 2024 г.



по штукам



по кв. м

- 0 – 1 000 кв. м
- 1 001 – 3 000 кв. м
- 3 001 – 5 000 кв. м
- 5 001 – 10 000 кв. м
- 10 001 – 38 000 кв. м

**ОФИСНЫЙ РЫНОК
БУДУЩЕЕ**

Q2

СПРОС будет сохраняться стабильным

1,8
млн кв. м

составит **средний**
показатель новых сделок
в 2024-2026 гг.

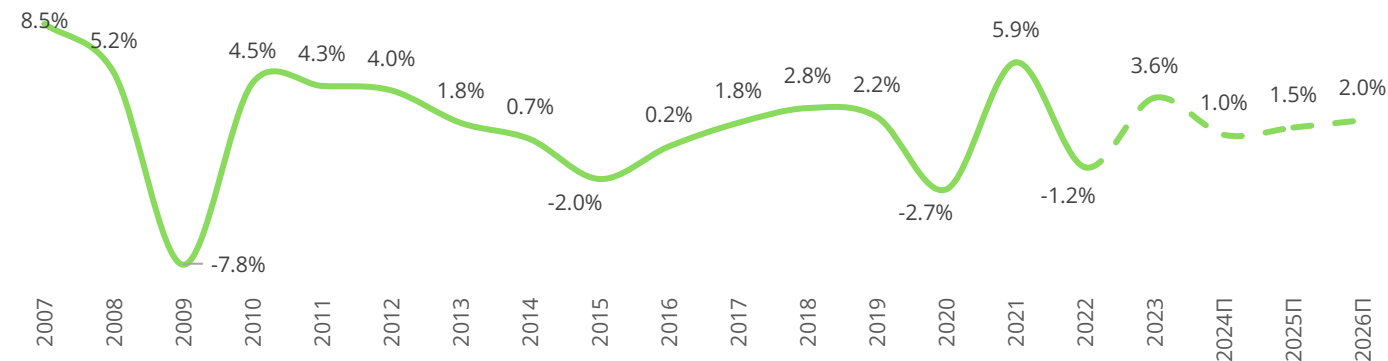
▷ В 2024 г. ожидается замедление темпов ВВП, что найдет отражение в спросе. Итог года может составить **1,7-1,8 млн кв. м** с учетом нескольких крупных сделок на рынке.

▷ В 2025-2026 гг. экономический рост может ускориться до 1,5% - 2,0% в год. Годовые объемы новых сделок могут составить **1,8-2,0 млн кв. м** соответственно.



Прогноз объемов спроса основан на взаимосвязи между темпами экономического роста и объемом занятых офисных площадей.

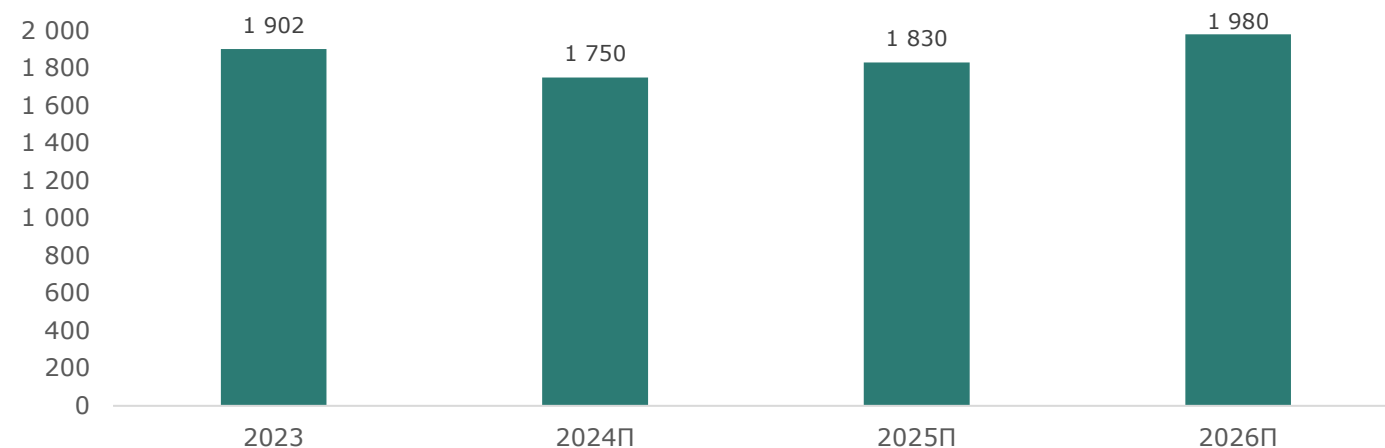
Прирост реального ВВП в России, %



Источник: Росстат

Прогноз объема новых сделок и купли-продажи

тыс. кв. м



БУДУЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ реализовано на 58%

Потенциал рынка

2,4

млн кв. м

общий объем нового ввода на 2024-2026 гг.



1,0

млн кв. м

доступные на март 2024 г. площади из общего объема нового ввода 2024-2026 гг.

30% - 731 тыс. кв. м планируемого объема традиционно переносится на более поздний срок

25% - 619 тыс. кв. м новых офисов в 2024-2026 гг. строятся жилыми девелоперами:

- 61% - 377 тыс. кв. м таких площадей реализуется в продажу

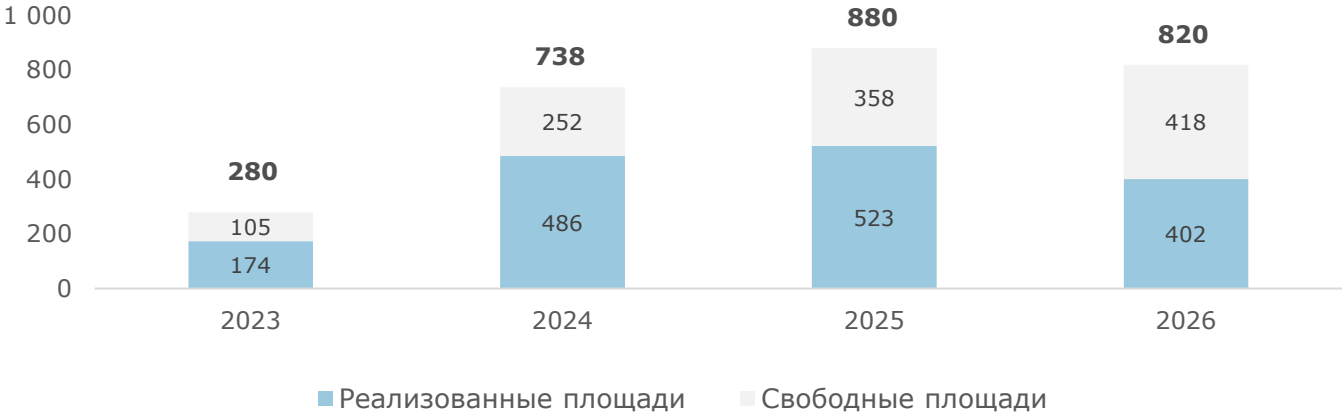
41% - 413 тыс. кв. м доступно для продажи

32% - 317 тыс. кв. м доступно как в аренду, так и в продажу

27% - 274 тыс. кв. м доступно в аренду

Заявленный девелоперами объем нового офисного строительства

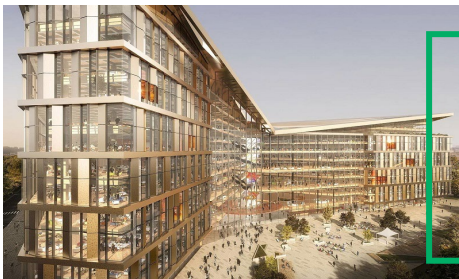
тыс. кв. м



Топ девелоперов нового офисного строительства, заявленного на 2024-2026 гг. по объему площадей в реализующихся офисных проектах



ПРИМЕРЫ ОБЪЕКТОВ НОВОГО ОФИСНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 2024-2026 гг.



Штаб-квартира Яндекса

Офисная арендуемая площадь: 110 000 кв. м
Девелопер: MR Group
Класс А
Год ввода: 2026
Тип реализации: Build-to-suit-продажа



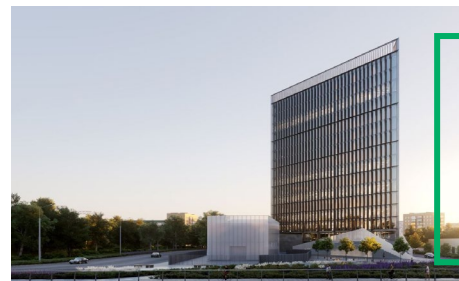
Дубинин'СКАЙ

Офисная арендуемая площадь: 63 817 кв. м
Девелопер: Галс Девелопмент
Класс А
Год ввода: 2026
Тип реализации: Аренда/Продажа



Сбер-Сити

Офисная арендуемая площадь: 68 690 кв. м
Девелопер: АО Рублево-Архангельское
Класс А
Год ввода: 2025
Тип реализации: Build-to-suit-продажа



PORTA

Офисная арендуемая площадь: 26 137 кв. м
Девелопер: ПИК (Форма)
Класс А
Год ввода: 2026
Тип реализации: Продажа в розницу



Stone Савеловская

Офисная арендуемая площадь: 69 000 кв. м
Девелопер: Stone
Класс А
Год ввода: 2025
Тип реализации: Аренда/Продажа в розницу



AHEAD

Офисная арендуемая площадь: 10 677 кв. м
Девелопер: Вос'ход
Класс А
Год ввода: 2025
Тип реализации: Продажа

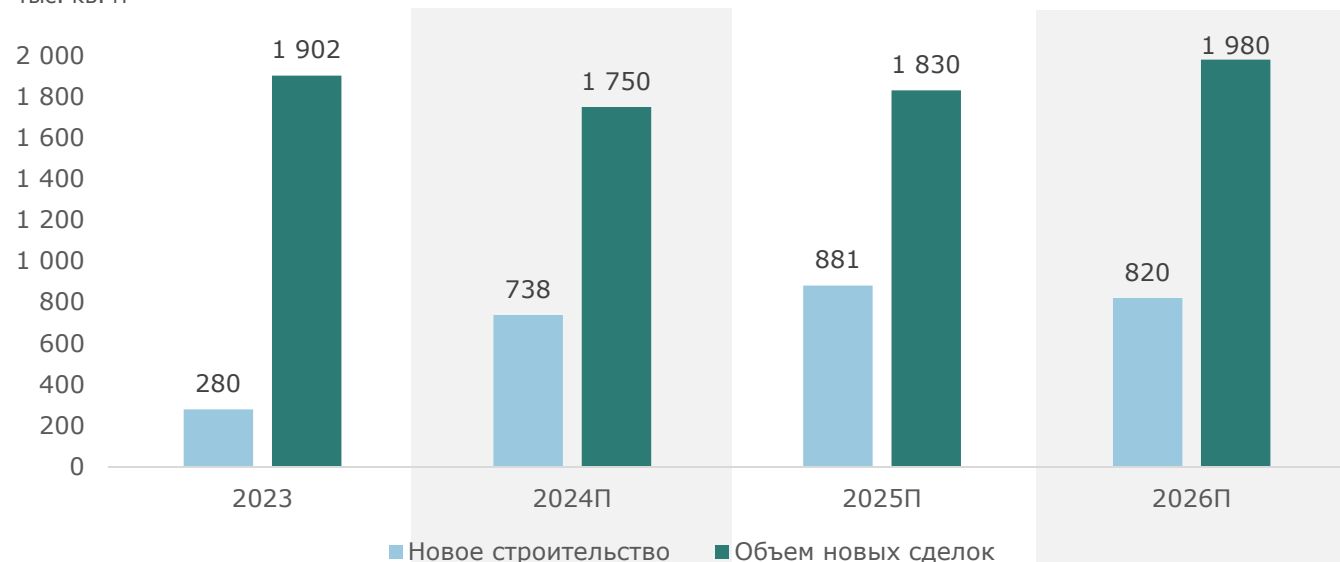
ДОСТУПНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ не удовлетворяет спрос

- В период **2024 – 2025 гг.** ожидается **рост свободных площадей** до 7,8%.
- К **2026 г.** офисный рынок может снова войти в фазу **дефицита** площадей с долей в 6,4%.

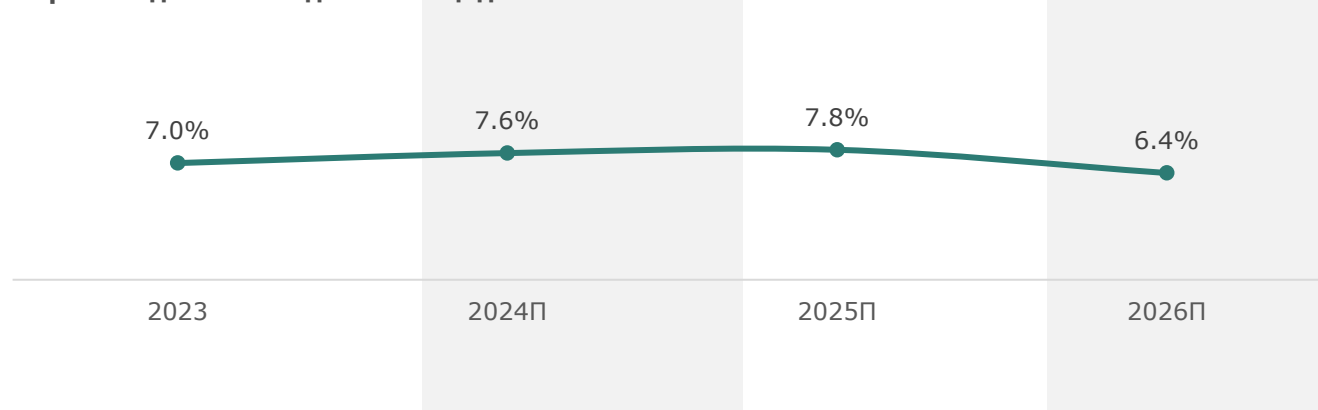
 **Низкий прирост нового продукта будет ограничивать спрос на офисы.**

Доля свободных площадей в 2024-2026 гг. не превысит 10% - уровня.

Баланс спроса и предложения
тыс. кв. м



Прогноз доли свободных площадей на 2024 - 2026 гг.



ЦЕНЫ И АРЕНДНЫЕ СТАВКИ рынок сбалансирован

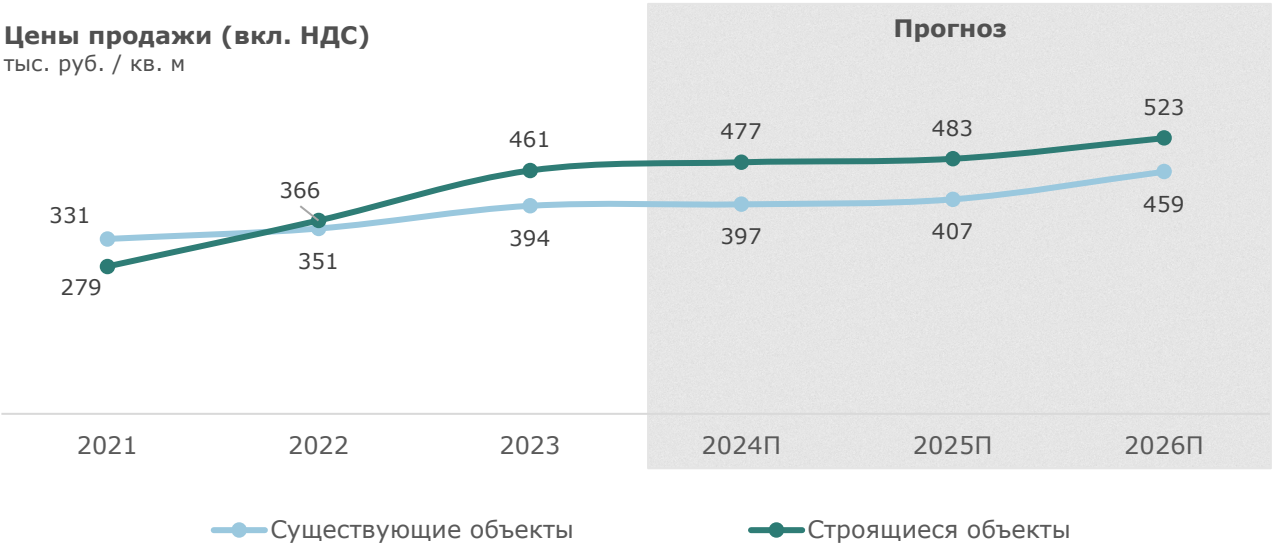
ЦЕНЫ ПРОДАЖИ

- В 2024 г. цены на новые офисы могут вырасти на 3,4%, в существующих офисах темпы роста ниже (0,7%).
- В 2025 г. рост цен как на существующие, так и на строящиеся объекты продолжится на фоне оживления спроса.
- В 2026 г. цены увеличатся на строящиеся на 8,1% и существующие на 12,9% в связи с ожидаемым дефицитом доступных площадей. Это приведет к сокращению ценового разрыва между новым и уже существующим фондом.

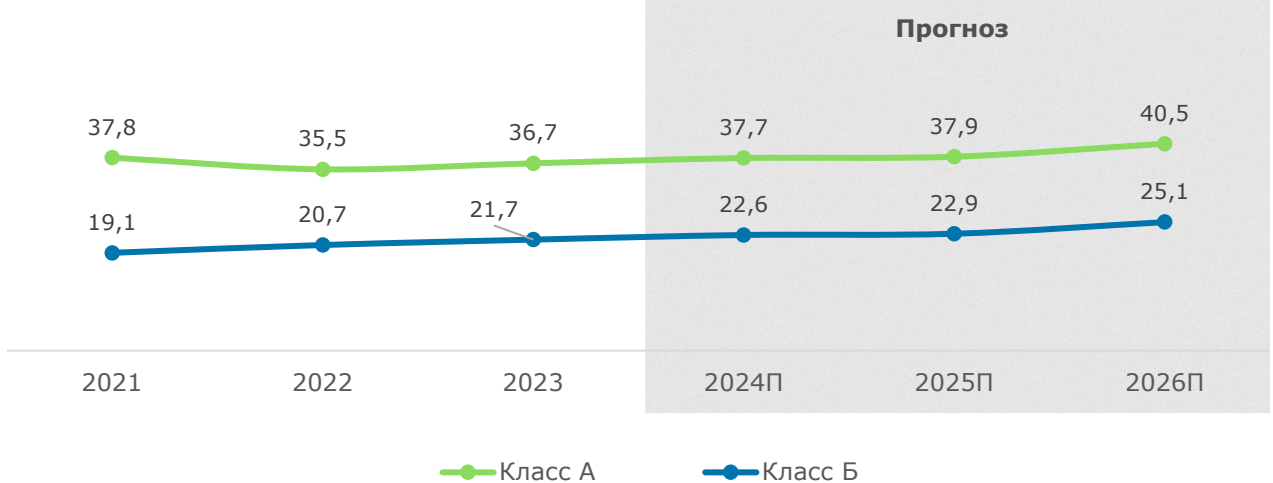
АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

- В 2024 г. можно ожидать повышения арендных ставок в среднем на 3,5% на фоне инфляционных процессов.
- В 2025 г. умеренное увеличение доли свободных площадей может привести к замедлению роста арендных ставок до 0,9%.
- В 2026 г. ожидается повышение арендных ставок на 6,7-10,0% из-за сокращения доступного предложения на офисном рынке.

Цены продажи (вкл. НДС)
тыс. руб. / кв. м



Арендные ставки (не вкл. НДС и операционные расходы)
тыс. руб. / кв. м/ год



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 Лящук
Заместитель директора
отдела исследований рынка



Юлия Эктова
Младший 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

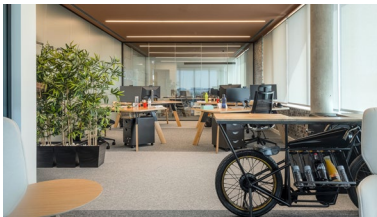
Взгляд на рынок изнутри – CORE.XP сопровождает десятки самых разнообразных проектов недвижимости ежегодно.

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



Наши исследования



[Гид по стоимости отделки и интерьерным решениям офисных помещений 2023](#)



[Рынок продаж офисной недвижимости Москвы, январь 2024](#)



[Рынок складской недвижимости Московского региона, IV кв. 2023](#)



[Рынок офисной недвижимости Москвы, IV кв. 2023](#)



[Рынок торговых центров России, IV кв. 2023](#)



[Инвестиции в недвижимость России, IV кв. 2023](#)

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

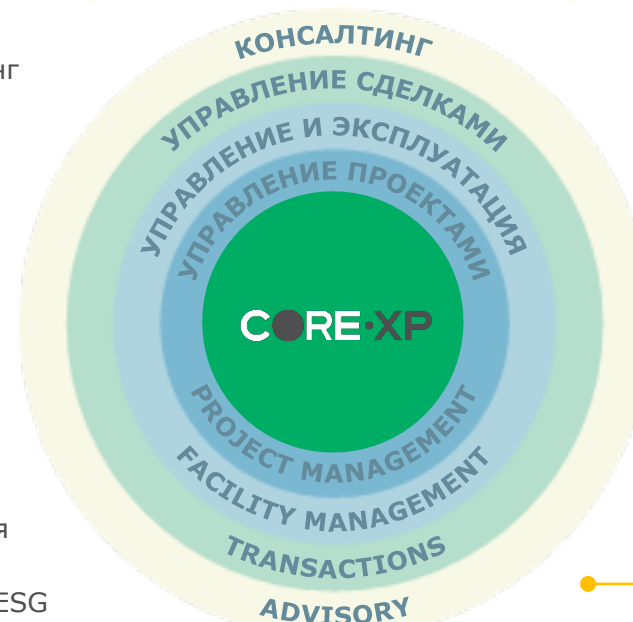
CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020



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).