

Офисная недвижимость Москвы

I квартал 2024



МАКРО-
ЭКОНОМИКА

2,2% ▼

Рост ВВП в 2024

90,8 руб. ▲

Курс Доллара США**

7,7% ▼

ИПЦ март 2023

16% ▼

Ключевая ставка

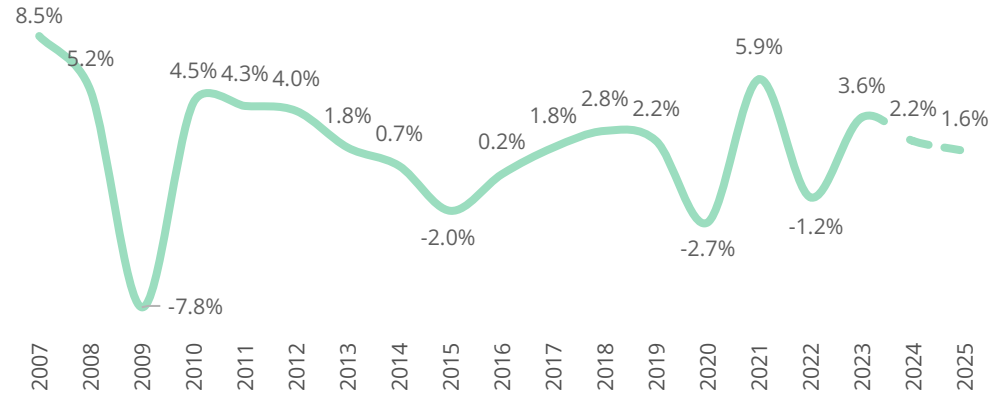
*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2024
**Средний курс за квартал

«Снижение ключевой ставки откладывается, поскольку замедление экономической активности, наметившееся в конце 2023 г., приостановилось. Усиление конкуренции за трудовые ресурсы приводит к росту зарплат и опережающему возмозности экономики увеличению платежеспособного спроса, поддерживая инфляцию на повышенном уровне».



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

IV кв. 2023 г.

I кв. 2024 г.

92
ТЫС. КВ. М

45
ТЫС. КВ. М



СДЕЛКИ

580
ТЫС. КВ. М

445
ТЫС. КВ. М



ДОЛЯ ДОСТУПНЫХ
ПЛОЩАДЕЙ

7,0%

6,5%



ИЗМЕНЕНИЕ
СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫХ
СТАВОК АРЕНДЫ*

Класс А
▶ 0,6%

Класс А
▲ 4,1%

Класс Б
▶ 0,1%

Класс Б
▲ 7,5%

*Стрелки обозначают изменение по сравнению с предыдущим кварталом



«I кв. 2024 г. выдался нетипично активным для начала года.

Это обусловлено как отложенным с 2023 г. спросом, так и растущим дефицитом предложения, который стимулирует сокращение цикла сделок».

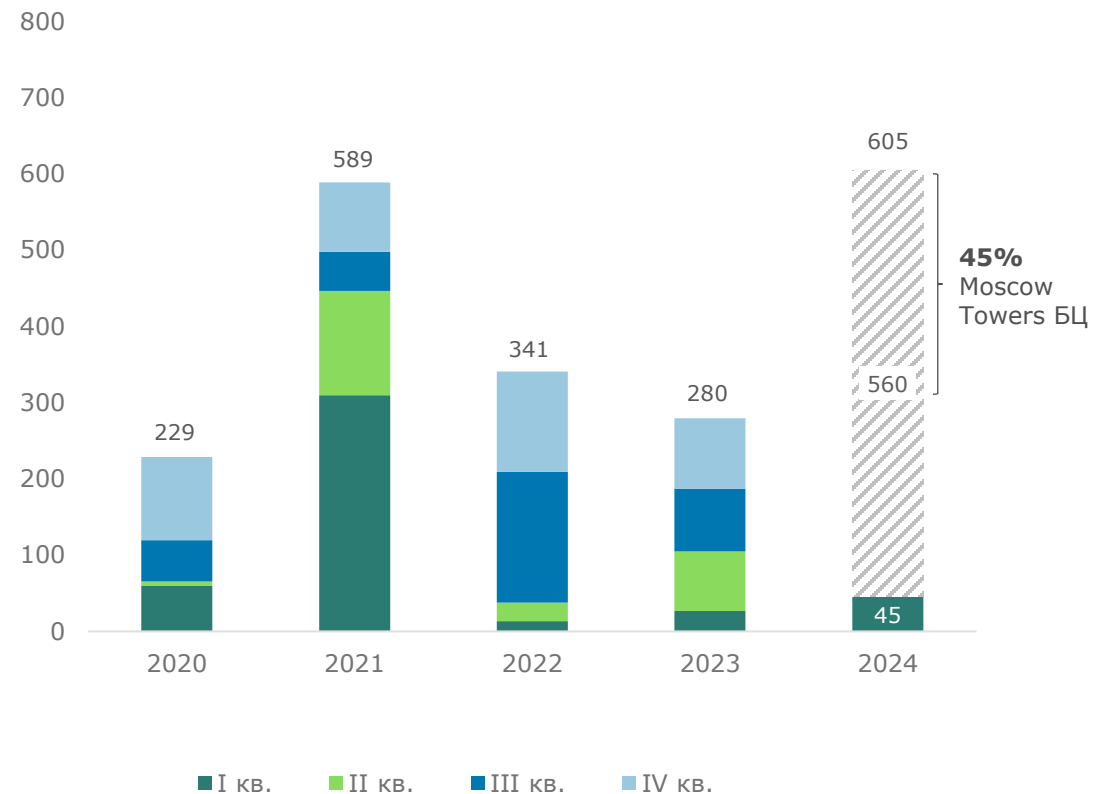
Ирина Хорошилова
Старший директор,
Руководитель департамента
офисной недвижимости



Офисы в объектах нового строительства уже не доступны

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Завершённое строительство, тыс. кв. м



45 тыс. кв. м

составил объем завершённого строительства в I кв. 2024 г., что на 68% выше результата аналогичного периода 2023 г.

○ В эксплуатацию был введен всего один объект – Кузовной цех БЦ (Парк Легенд).

ПРОГНОЗ НА 2024 Г.

605 тыс. кв. м

новых офисных площадей планируется к вводу в 2024 г.

○ **64%** площадей из этого объема уже законтрактованы / сняты с рынка;

○ Повышенным спросом пользуются объекты, реализуемые посредством **продажи в мелкую нарезку.**

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Примеры новых офисных объектов

Офисный объект, введенный
в эксплуатацию в I кв. 2024 г.

КУЗОВНОЙ ЦЕХ, КОРП. 1-4

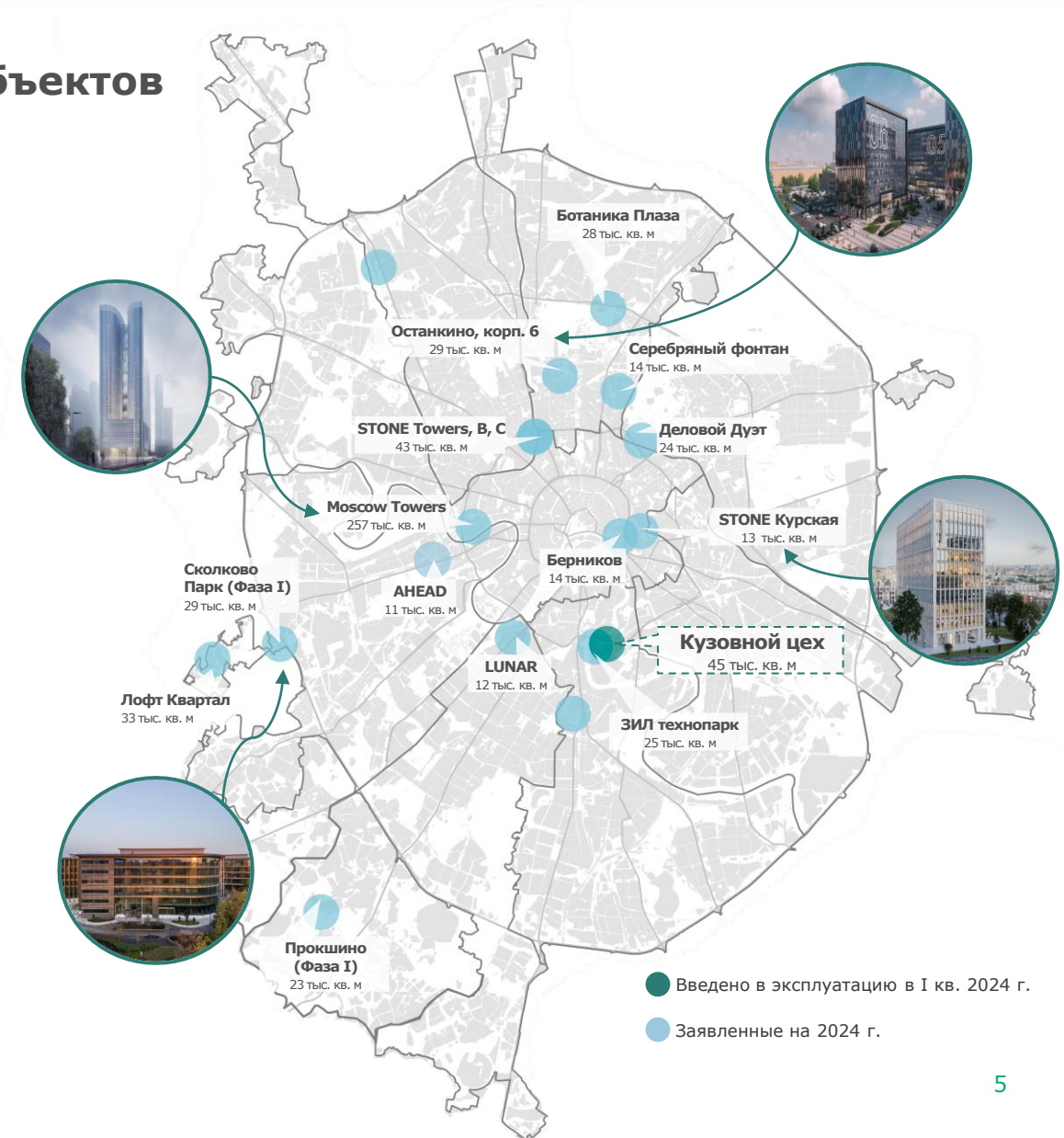


Девелопер: Автотех

Класс: Б+

Арендопригодная площадь: 45 220 кв. м

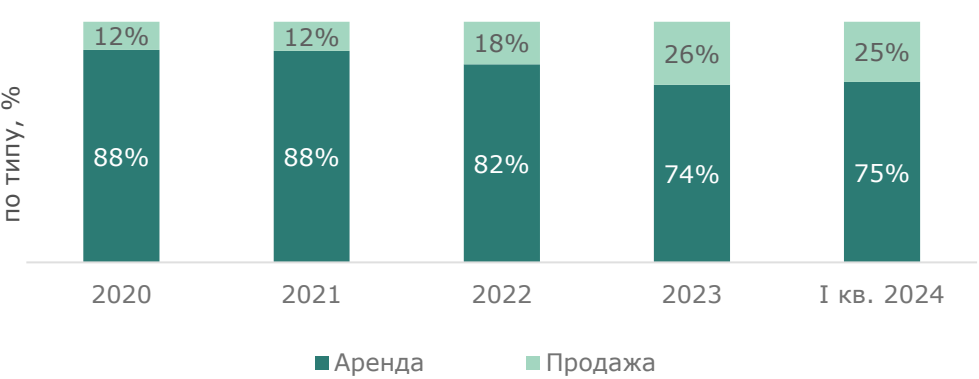
Доля свободных площадей: 100%



Активность в I кв. 2024 г. сопоставима с началом 2023 г.

СПРОС

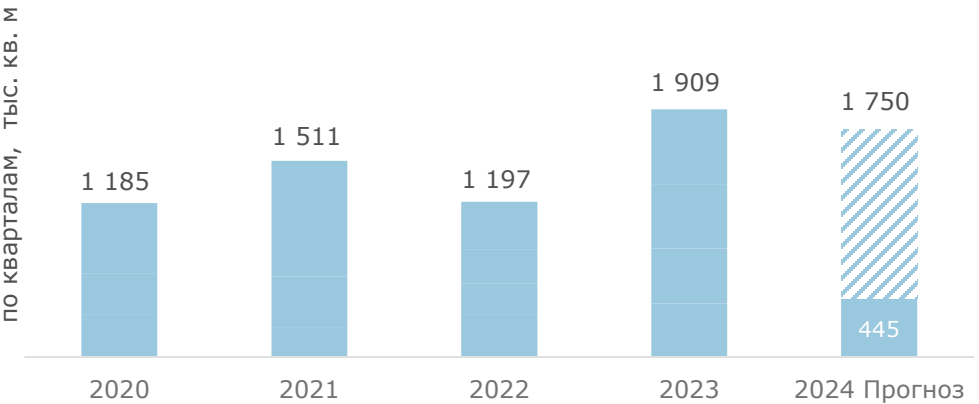
Сделки



445
тыс. кв. м

составил объем новых сделок аренды и купли-продажи в I кв. 2024 г.

○ Это на 10% выше результата I кв. 2023 г.



1,7-1,8
тыс. кв. м

может достигнуть объем новых сделок по итогам 2024 г., исходя из темпов первого квартала.

○ Возможно формирование отложенного спроса из-за дефицита качественного предложения.

СПРОС



36%

составила доля компаний госсектора от объема закрытых в I кв. 2024 г. сделок.

- Хотя это и абсолютный рекорд для сегмента, результат обусловлен двумя крупными сделками.

Ведущими в общей структуре спроса стали сегменты «**Торговые операторы и развлечения**» (13%) и «**Транспорт и логистика**» (12%).

На лидирующий почти весь прошлый год сектор «**IT и телеком**» пришлось 8% сделок против 44% в I кв. 2023 г.

Примеры сделок в I кв. 2024 г. по отраслям

Торговые операторы и развлечения

Luding Group

Кутузофф Тауэр
5 900 кв. м

Транспорт и логистика

Хавейл Мотор Рус

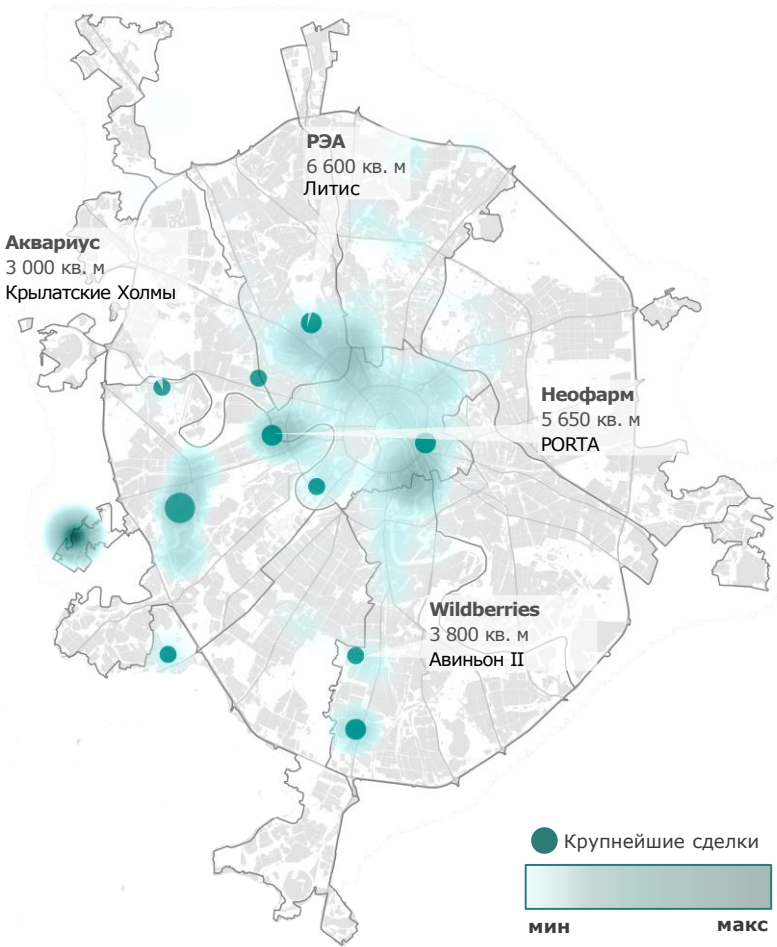
Хуамин Парк
4 890 кв. м

IT и Телеком

Lesta Games

Известковый пер., 1
6 000 кв. м

Концентрация спроса и примеры крупных сделок за I кв. 2024 г.



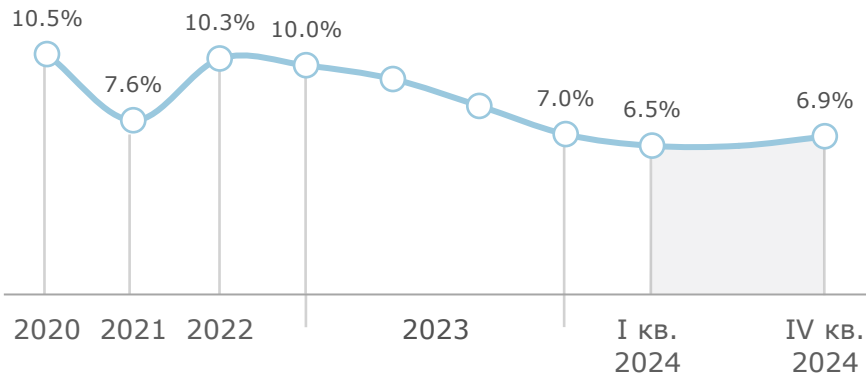
Свободные площади приблизились к минимуму

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

- В I кв. 2024 г. среднее значение доли свободных площадей снизилось до 6,5% против 7,0% в IV кв. 2023 г.
- С конца 2023 г. в классе А показатель сократился с 10,4% до 9,5%, в классе Б с 5,5% до 5,2%.

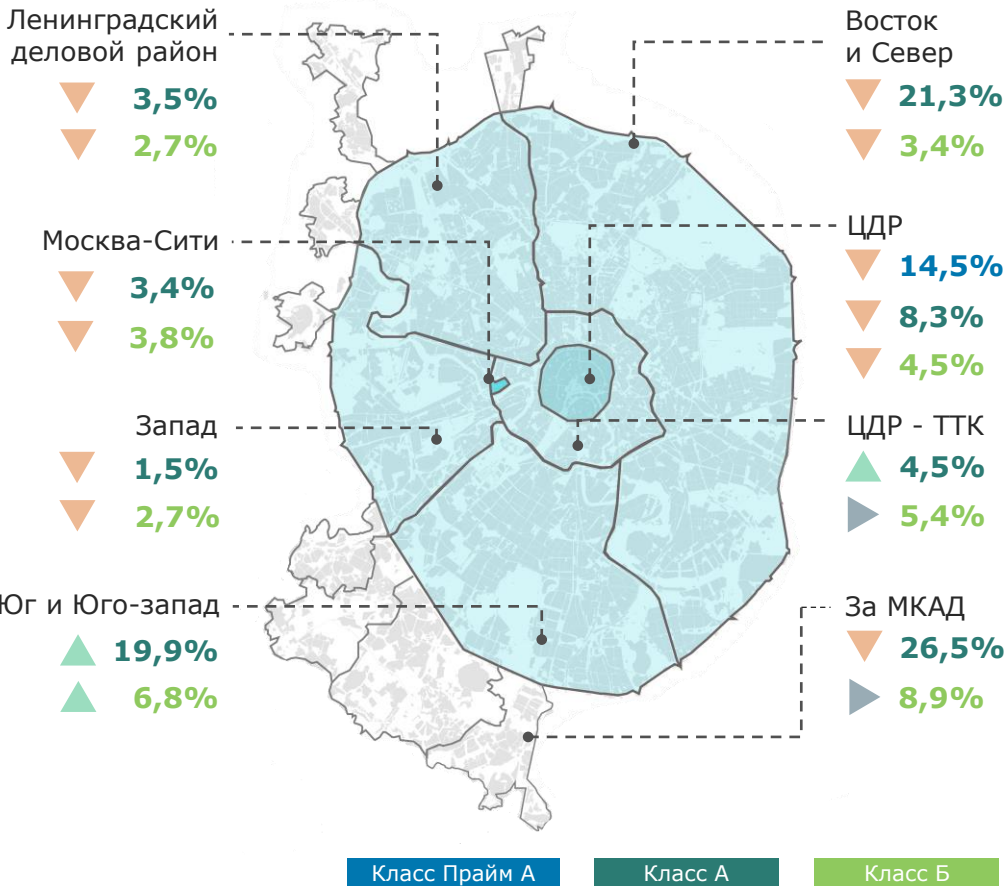
- По прогнозу, в 2024 г. средняя доля свободных площадей достигнет 6,9%.
 - Выход на рынок свободных площадей из нового предложения удержит показатель от падения и приведет к незначительному росту.

Среднее значение доли свободных площадей



Доля свободных площадей, I кв. 2024 г.

*Динамика по сравнению с IV кв. 2023 г.



СТАВКИ АРЕНДЫ

Ленинградский деловой район

▶ **28 900 – 37 500**

▶ **11 600 – 22 400**

Москва-Сити

▶ **38 500 – 53 500**

Запад

▲ **34 900 – 38 000**

▶ **13 500 – 35 000**

Юг и Юго-запад

▶ **19 000 – 24 800**

▶ **12 500 – 24 000**

Восток и Север

▲ **20 000 – 26 500**

▶ **5 000 – 17 000**

ЦДР

▶ **42 000 – 45 000**

▶ **28 000 – 38 600**

▲ **21 500 – 38 100**

ЦДР - ТТК

▲ **29 000 – 35 000**

▶ **12 500 – 26 500**

За МКАД

▶ **10 200 – 24 000**

▶ **8 300 – 12 800**

Класс Прайм А

Класс А

Класс Б

*Ставки рассчитаны **руб. за кв. м / год**, не включая НДС и операционные расходы

**Стрелки обозначают изменение по сравнению с IV кв. 2023 г.

ГИБКИЕ
ОФИСЫ



КОЛИЧЕСТВО
ДЕЙСТВУЮЩИХ
ПЛОЩАДОК

I кв. 2024 г.

159



ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ
ДЕЙСТВУЮЩИХ
ГИБКИХ ОФИСОВ

410 107

КВ. М

2,3% от всего объема офисов



НОВЫЕ ГИБКИЕ
ОФИСНЫЕ ПЛОЩАДИ

8 357

КВ. М



ПЛАН ПО ОТКРЫТИЮ
ДО КОНЦА 2024 Г.

26 043

КВ. М



ДОЛЯ СВОБОДНЫХ
ПЛОЩАДЕЙ

▼ 13%

на конец 2023 г. - 15%



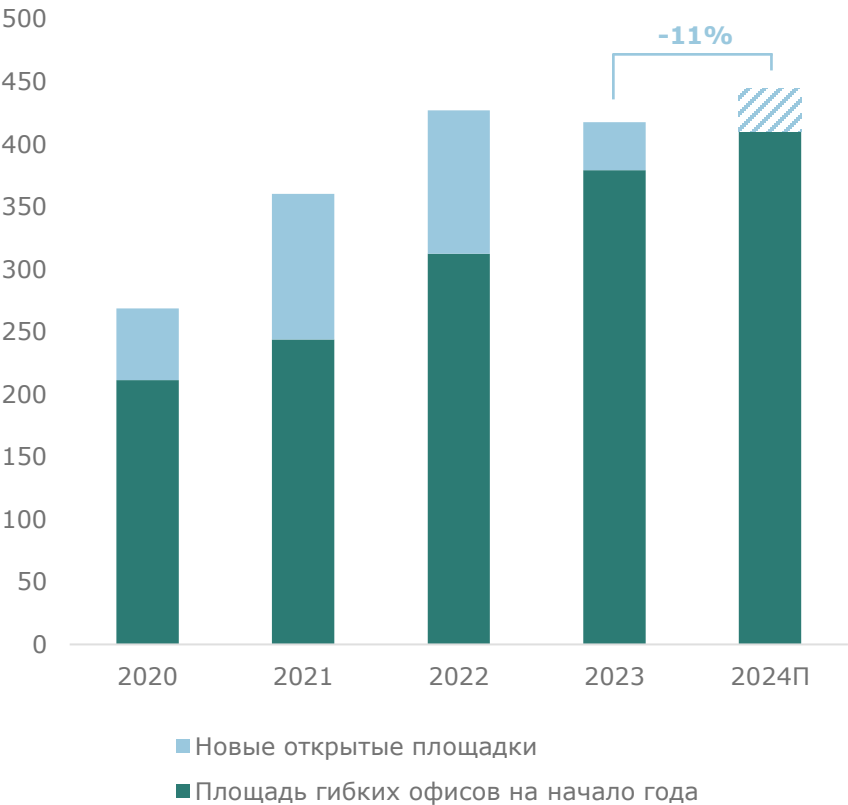
СРЕДНЯЯ СТАВКА
АРЕНДЫ ЗА ФИКС Р.М

► 36 500

руб./место/мес. (вкл. НДС)

*Стрелки обозначают изменение по сравнению с предыдущим периодом

Общая площадь действующих гибких офисов
ТЫС. КВ. М



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
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](#)



[Прогноз рынка офисной недвижимости, 2024-2026 гг.](#)



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



[Гид по стоимости отделки и интерьерным решениям офисных помещений 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).