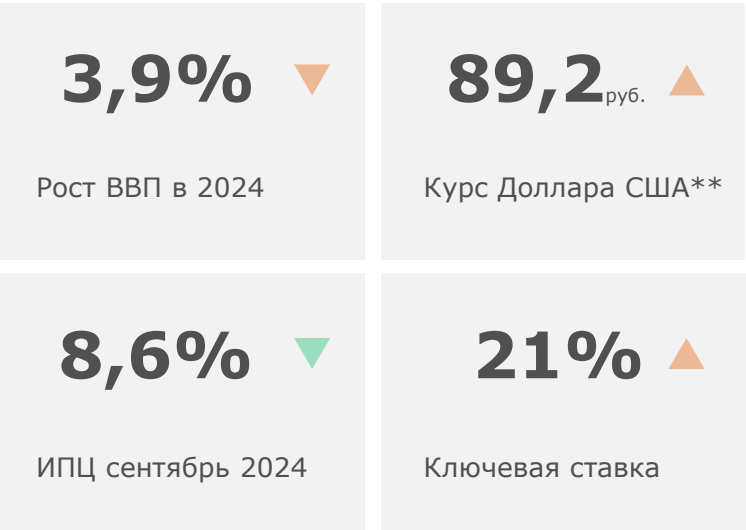


Офисная недвижимость Москвы

III квартал 2024



МАКРО-
ЭКОНОМИКА



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

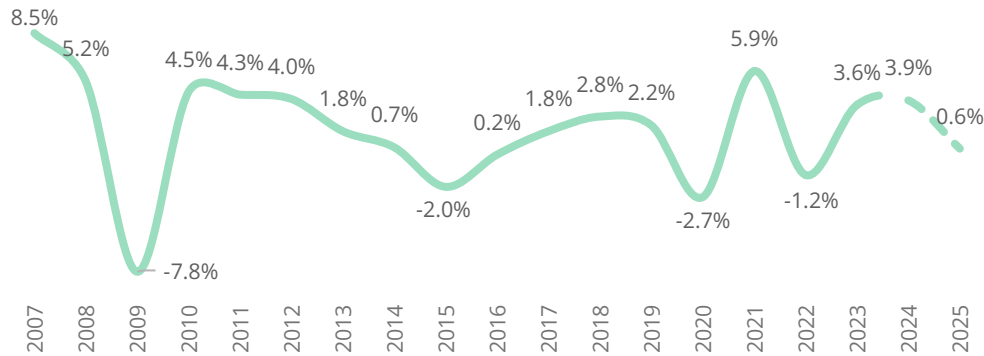
«В экономике наблюдаются первые признаки охлаждения: экономическая активность перестала расти, население активно сберегает на депозитах, спрос работодателей на сотрудников сокращается.

Но для отражения данных тенденций в инфляции требуется время – пока она остается высокой. Банк России повысил ключевую ставку до 21% в октябре и не исключает дальнейшего ее увеличения».



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

II кв. 2024

285

ТЫС. КВ. М

III кв. 2024

45

ТЫС. КВ. М



СДЕЛКИ

360

ТЫС. КВ. М

488

ТЫС. КВ. М



ДОЛЯ ДОСТУПНЫХ
ПЛОЩАДЕЙ

5,1%

3,8%



ИЗМЕНЕНИЕ
СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫХ
СТАВОК АРЕНДЫ*

Класс А

▲ 5,9%

Класс В

▲ 3,5%

Класс А

▲ 1,6%

Класс В

▶ 0%

*Стрелки обозначают изменение в сравнении с предыдущим периодом



«В условиях затянувшегося дефицита предложения скорость принятия решений по стратегии использования офисов становится критически важной»



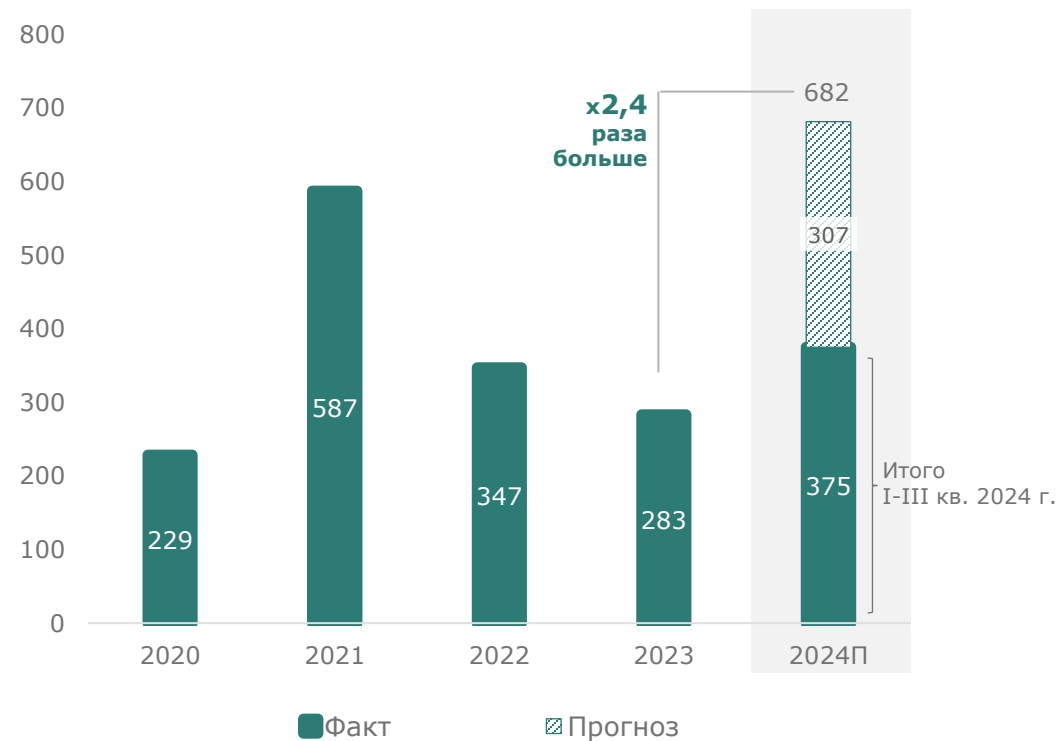
Ирина Хорошилова
Старший директор,
Руководитель департамента
офисной недвижимости



80% площадей нового строительства в 2024 г. уже реализовано

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Завершённое строительство, тыс. кв. м



375 тыс. кв. м

составил объем завершённого строительства в I-III кв. 2024 г.

- За три квартала 2024 г. было построено на 32% больше, чем за весь 2023 г.
- Новые объекты уходят с рынка до ввода в эксплуатацию – из 375 тыс. кв. м осталось 6% свободных площадей.

ПРОГНОЗ НА 2024 Г.

682 тыс. кв. м

новых офисных площадей планируется к вводу в 2024 г.

- Порядка 80% (> 530 тыс. кв. м) площадей из этого объема уже законтрактованы / сняты с рынка.
- Итоги года могут быть ниже ожиданий, традиционно порядка 30% объемов строительства сдвигается на более поздний срок.

Офисные объекты, введенные в III кв. 2024 г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ



Сколково Парк (Фаза I)
Девелопер: Millhouse
Класс: A
Офисная площадь: 29 280 м²
Доля свободных площадей: 50%

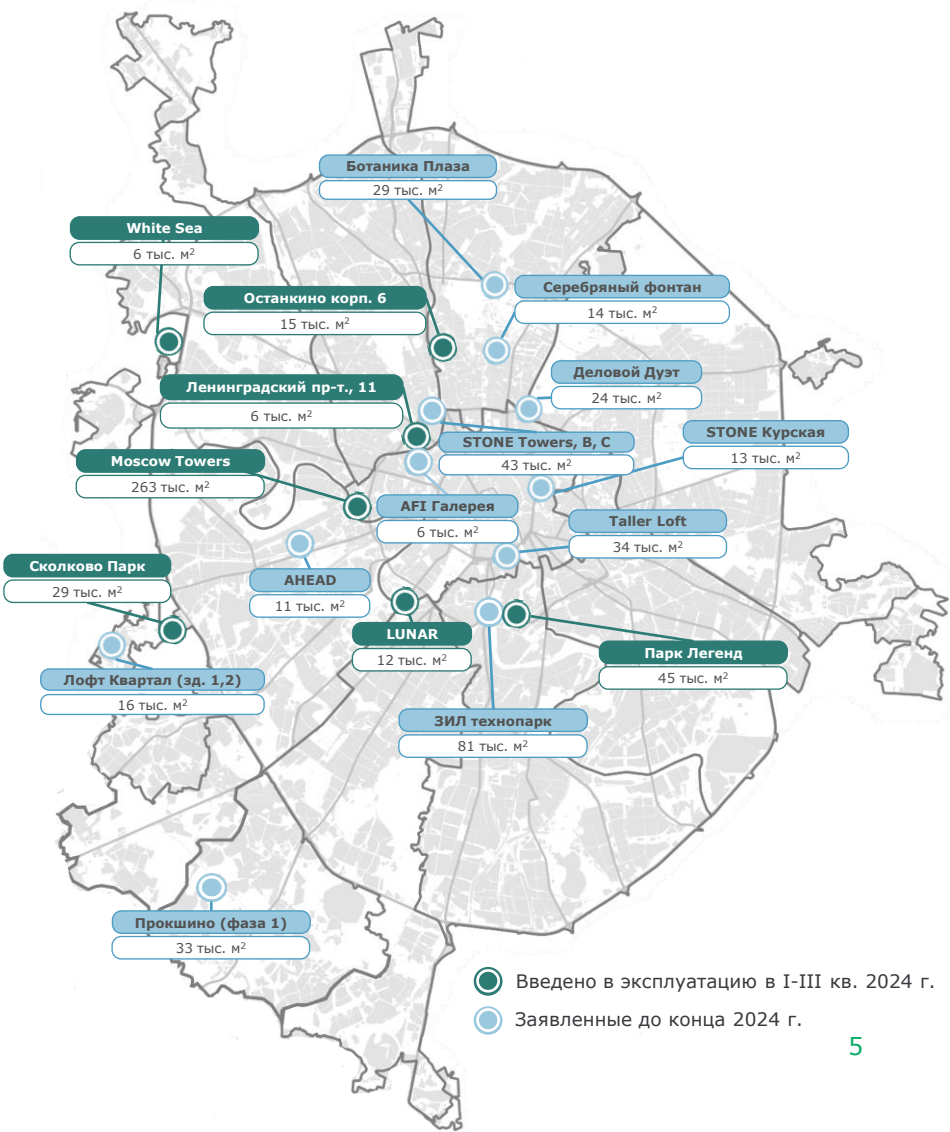


Лунар
Девелопер: Hutton development
Класс: A
Офисная площадь: 9 700 м²
Доля свободных площадей: 90%



Ленинградский пр-т., 11, стр. 1
Девелопер: ГБУ Мосгоргеотрест
Класс: B+
Офисная площадь: 6 230 м²
Доля свободных площадей: 0%

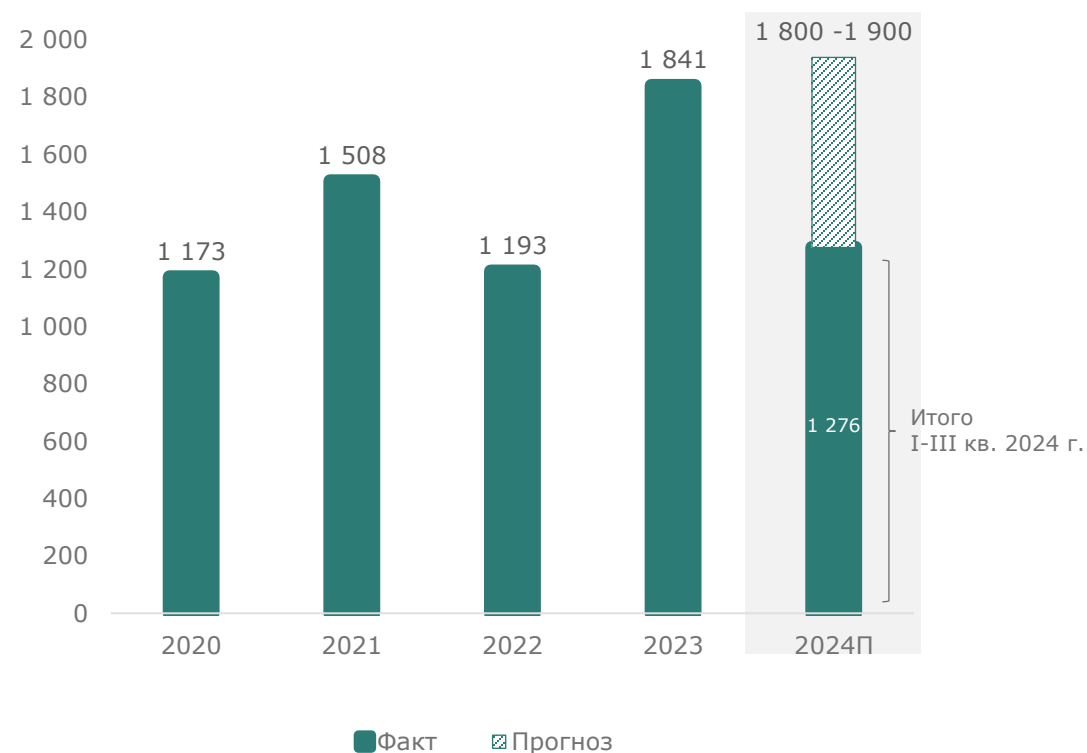
Карта новых офисных объектов, заявленных на 2024 г.



СПРОС

Спрос ограничен предложением

Сделки, тыс. кв. м

**1,3** млн кв. м

составил объем новых сделок аренды и купли-продажи в I-III кв. 2024 г. Это на 4% ниже аналогичного периода 2023 г.

29% (369 тыс. кв. м)

составила доля сделок купли-продажи от общего объема спроса в I-III кв. 2024 г.

- 40% (144 тыс. кв. м) объема пришлось на покупку БЦ SLAVA.
- Годовой объем сделок купли-продажи может превысить 700 тыс. кв. м, что станет новым рекордом с 2008 г.

ПРОГНОЗ НА 2024 Г.

1,8-1,9 млн кв. м

может достигнуть общий объем новых сделок в 2024 г., исходя из темпов трех кварталов.

- Это новый рекорд на рынке офисной недвижимости Москвы, обеспеченный крупнейшими сделками по покупке офисов.
- Нехватка предложения будет продолжать сдерживать спрос на аренду офисов.

СПРОС

Сделки по секторам*
в I-III кв. 2024 г.



*Доля секторов рассчитывается от общего количества по сделкам, где известен арендатор / покупатель.

Примеры новых сделок**
в I-III кв. 2024 г.



Центральный Банк РФ
143 898 кв. м
SLAVA

Покупка



HeadHunter
9 165 кв. м
AFI2B

Аренда



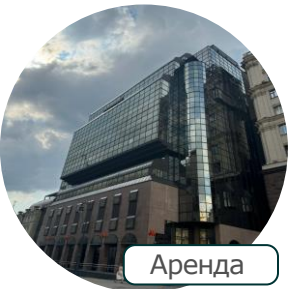
Aspace
6 800 кв. м
Новослободская ул., 16

Аренда



Неофарм
5 653 кв. м
PORTA

Покупка



Business Club
5 388 кв. м
Газетный пер., 17

Аренда



**Деловые Решения
и Технологии**
4 848 кв. м
Dubinin'Sky

Аренда

**Источники: CORE.XP Аналитика, Ведомости, РБК, Коммерсант, CRE

СВОБОДНЫЕ
ПЛОЩАДИ

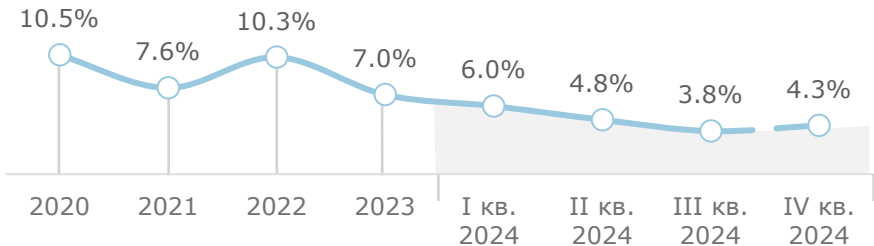
Тенденция сокращения свободных офисов длится почти два года

- С начала года в классе А доля свободных площадей сократилась с 10,2% до 6,3%, в классе В с 6,1% до 2,8%.
- Из свободных офисов, расположенных в наиболее востребованных локациях (внутри ТТК, Ленинградского района и Москва-Сити):
 - всего 230 тыс. кв. доступно для аренды;
 - 60% – офисы размером до 500 кв. м.

- По прогнозу, к концу 2024 г. средняя доля свободных площадей достигнет 4,3%.
 - Незначительный рост показателя связан с выходом нового предложения.
 - В наиболее востребованных локациях в пределах МКАД тенденция сокращения предложения сохранится.

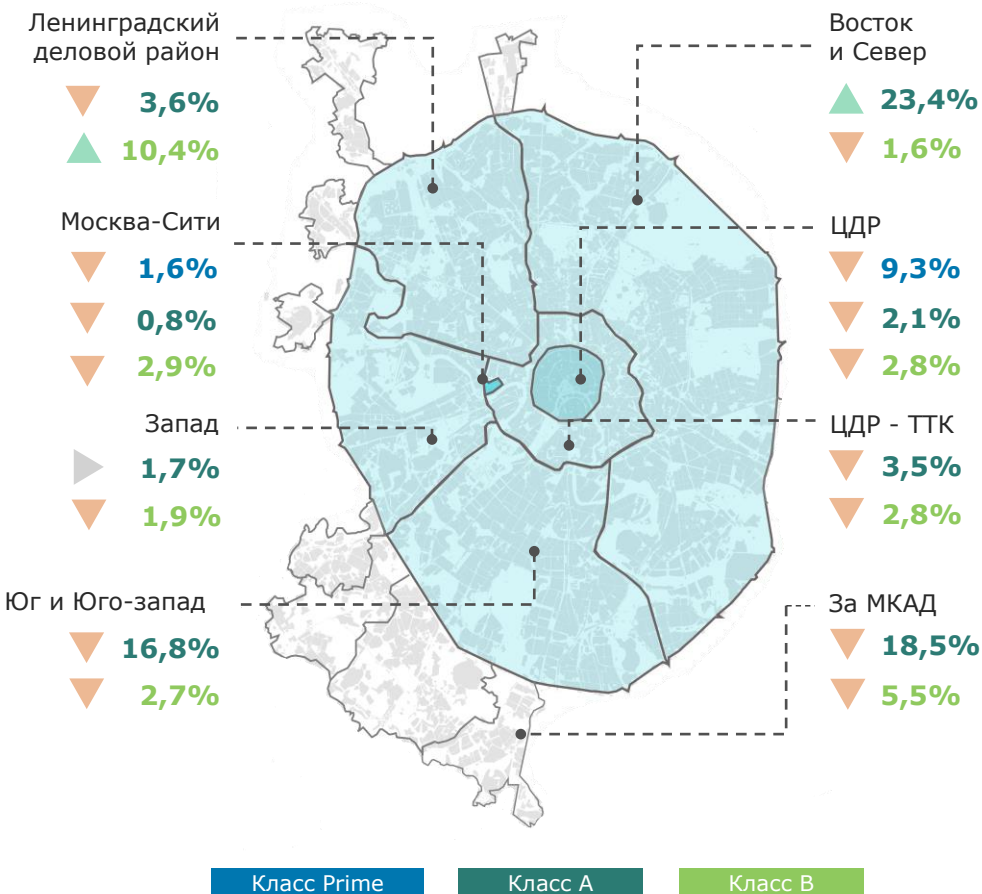
Среднее значение доли свободных площадей

*Без учета площадей, доступных в субаренду и переуступку



Доля свободных площадей, на конец III кв. 2024 г.

*Стрелки обозначают изменение в сравнении с предыдущим периодом



СТАВКИ
АРЕНДЫ

Ленинградский деловой район

▲ 28 000 – 38 000

▲ 15 000 – 30 000

Москва-Сити

▲ 38 500 – 66 500

Запад

▲ 38 000 – 40 000

▲ 21 000 – 39 800

Юг и Юго-запад

▼ 22 000 – 29 000

▼ 17 500 – 26 000

Восток и Север

▼ 19 000 – 40 000

▼ 7 500 – 18 300

ЦДР

▲ 45 000 – 49 000

▲ 30 000 – 45 000

▲ 25 500 – 46 400

ЦДР - ТТК

▲ 33 000 – 38 000

▲ 14 000 – 31 500

За МКАД

▼ 11 500 – 23 000

▲ 7 900 – 13 700

Класс Prime

Класс А

Класс В

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

**Стрелки обозначают изменение по сравнению с предыдущим кварталом.

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

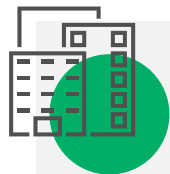
Компания CORE.XP обладает всем необходимым, чтобы помочь вам сделать лучший выбор в мире коммерческой недвижимости:

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 продаж офисов в Москве: розница и покупка под собственные нужды, октябрь 2024](#)



[Рынок Light Industrial Московского региона, 1 полугодие 2024](#)



[Жилая недвижимость Москвы. Стоимость и структура затрат на строительство](#)



[Столешников переулок – что происходит с самой люксовой улицей Москвы?](#)



[Как инвестировать в сектор коммерческой недвижимости?](#)

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

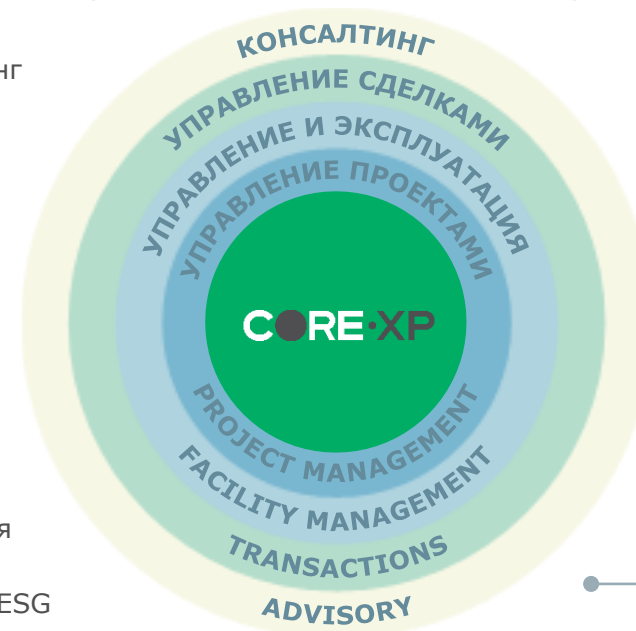
CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020



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).