

Рынок продаж офисов в Москве:

розница и покупка под
собственные нужды

I кв. 2024



КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ

	I кв. 2023	I кв. 2024
 ОБЪЕМ НОВЫХ СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ	21%* 84 ТЫС. КВ. М	25%* 113 ТЫС. КВ. М
 ОБЪЕМ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ ПОКУПКИ	60%** 2,4 МЛН КВ. М	76%** 2,8 МЛН КВ. М
 СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ ЗАПРАШИВАЕМЫЕ ЦЕНЫ ПРОДАЖИ, РУБ. ЗА КВ. М (НЕ ВКЛ. НДС)	Существующие объекты 303 000 Строящиеся объекты 288 800	Существующие объекты 326 200 Строящиеся объекты 401 250

Объем новых сделок купли-продажи – суммарная площадь помещений, выкупленная под собственные нужды и в розницу под инвестиционные цели в течение указанного периода.

*Процент от общего объема новых сделок аренды и купли-продажи на рынке в указанный период.

Объем свободных площадей для покупки – суммарная продаваемая площадь в существующих, строящихся объектах и проектах, которая физически не занята и предлагается на рынке по состоянию на конец периода исследования.

**Процент от всего объема свободных площадей (включая, аренду, продажу, субаренду, переуступку) на рынке на конец периода исследования.

СПРОС

СПРОС В I КВ. 2024 Г. СОПОСТАВИМ С НАЧАЛОМ ПРОШЛОГО ГОДА

Структура сделок купли-продажи*



*суммарная площадь помещений, выкупленная под собственные нужды и в розницу под инвестиционные цели, в течение указанного периода.

I кв. 2024

+33%

113 тыс. кв. м

составил прирост сделок купли-продажи в I кв. 2024 г. к I кв. 2023 г.

- Прирост обусловлен несколькими крупными сделками государственных структур, а также отложенным с конца 2023 г. спросом.
- Спрос на офисы до 1 000 кв. м сохраняется, доля таких сделок в I кв. 2024 г. составила 90%

I кв. 2024

94%

составила доля сделок купли-продажи **в строящихся объектах** в общем объеме сделок купли-продажи против 42% в начале 2023 г.

- Активность как инвесторов, так и конечных пользователей в объектах нового строительства связана с наличием доступного для покупки предложения.

ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ* В I КВ. 2024

СПРОС

№	Наименование объекта	Класс	Площадь, кв. м	Покупатель	Отрасль покупателя
Покупка целиком					
1	Стратос	A	39 477	Технополис Москва**	Госучреждения
2	Конфиденциально	Б	15 473	Конфиденциально	Госучреждения
3	Известковый пер., 1	Б	6 011	Леста геймс**	IT и телеком
Покупка в розницу					
4	PORTA	A	5 656	Неофарм**	Торговые операторы и развлечения
5	OPUS	A	2 382	Конфиденциально	Конфиденциально
6	OPUS	A	2 260	Конфиденциально	Конфиденциально
7	Stone Towers, Tower D	A	2 070	Конфиденциально	Конфиденциально
8	DM Tower	A	1 992	Конфиденциально	Конфиденциально
9	OPUS	A	1 962	Конфиденциально	Конфиденциально
10	PORTA	A	1 929	Конфиденциально	Конфиденциально

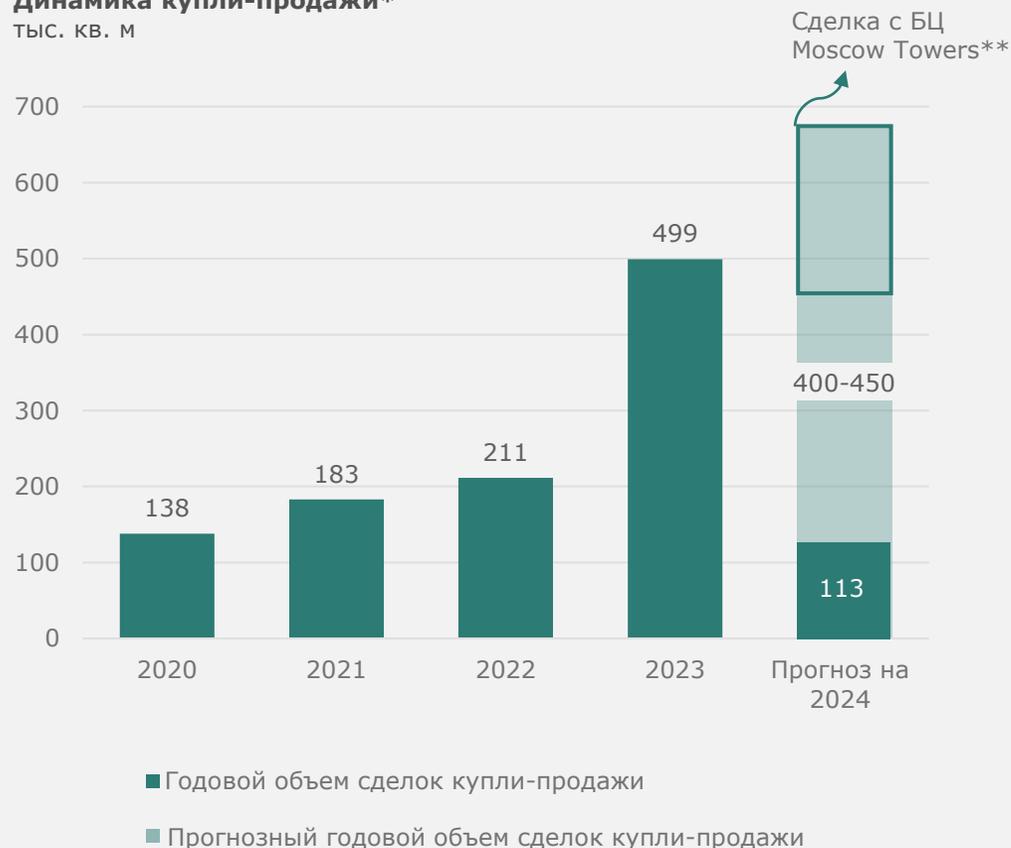
*суммарная площадь помещений, выкупленная под собственные нужды и в розницу под инвестиционные цели в течение указанного периода.

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

СПРОС

ВЫСОКИЕ ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ МОГУТ ЗАТОРМОЗИТЬ АКТИВНОСТЬ

Динамика купли-продажи*
Тыс. кв. м



*суммарная площадь помещений, выкупленная под собственные нужды и в розницу под инвестиционные цели, в течение указанного периода.

**Источник: Ведомости

499 ТЫС. КВ. М

составил объем новых сделок купли-продажи в 2023 г., что в 2 раза выше итога 2022 г.

- Это рекордный объем новых сделок купли-продажи с 2008 г.
- Высокий спрос связан с ростом востребованности офисов как одного из инструментов защиты капитала и появлением на рынке качественного предложения.

400-450 ТЫС. КВ. М

может составить объем новых сделок купли-продажи по итогам 2024 г. С учетом одной крупной сделки результат года может вырасти до 670 тыс. кв. м.

- Спрос на покупку офисов может охладиться во второй половине года за счет жесткой денежно-кредитной политики.

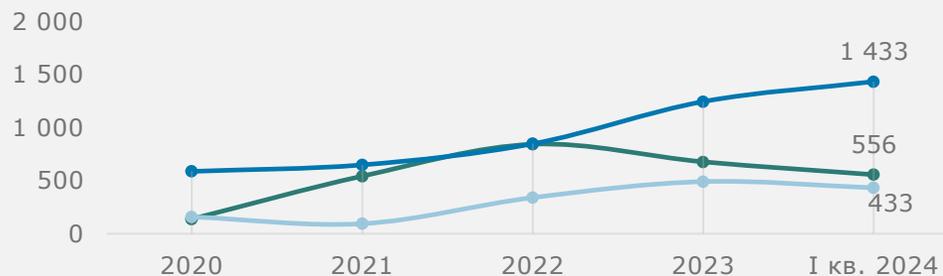
СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

*суммарная продаваемая площадь в существующих, строящихся объектах и проектах, которая физически не занята и предлагается на рынке по состоянию на конец периода исследования.

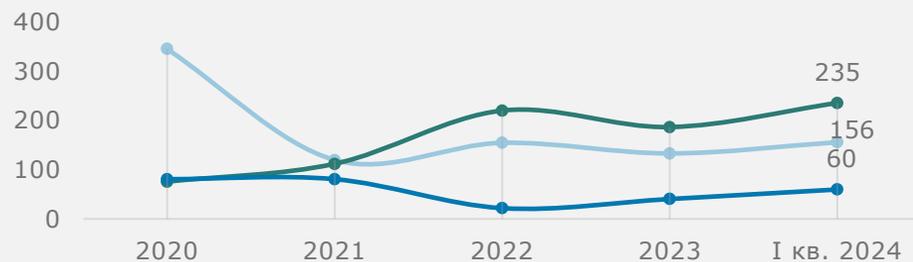
Свободные площади доступные для покупки*

тыс. кв. м

целиком



в розницу



- В существующих объектах
- В строящихся объектах с датой ввода в 2024-2026 гг.
- В проектах с датой ввода в 2027-2030 гг.

2,4 млн кв. м

офисных площадей доступно для покупки целиком в I кв. 2024 г.

- Объем площадей для покупки целиком как в существующих объектах, так и в объектах на высокой стадии готовности (с заявленной датой ввода 2024-2026 гг.) снижается.
- 52% площадей, доступных для покупки целиком, представлены в проектах с планируемой датой ввода после 2027 г.

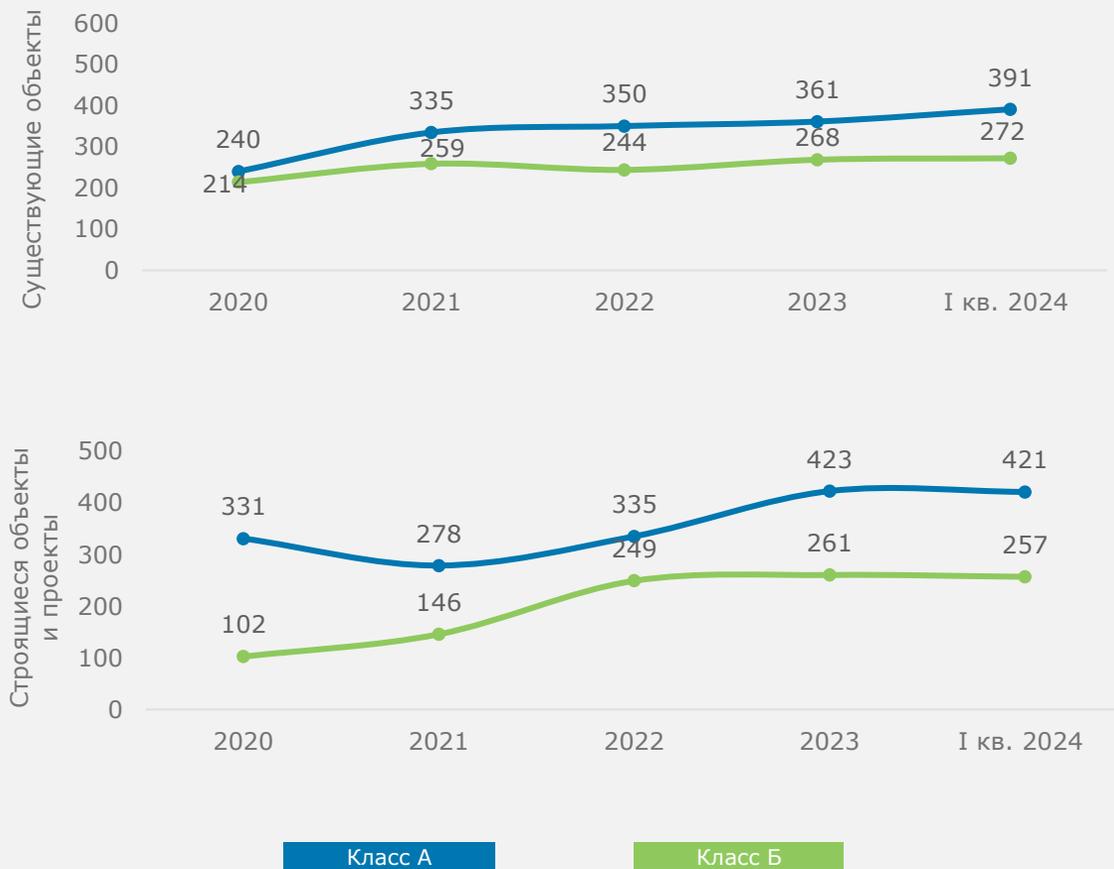
451 тыс. кв. м

офисных площадей доступно для покупки в розницу в I кв. 2024 г.

- С начала 2023 г. наблюдается рост площадей, доступных для покупки в розницу. Стабильный спрос на такие офисы стимулирует девелоперов реализовывать объекты в мелкую нарезку.

ЗАПРАШИВАЕМЫЕ ЦЕНЫ ПРОДАЖИ* на свободные объекты доступные для покупки **целиком**

Цены продажи по статусу объекта
(не вкл. НДС), тыс. руб. за кв. м



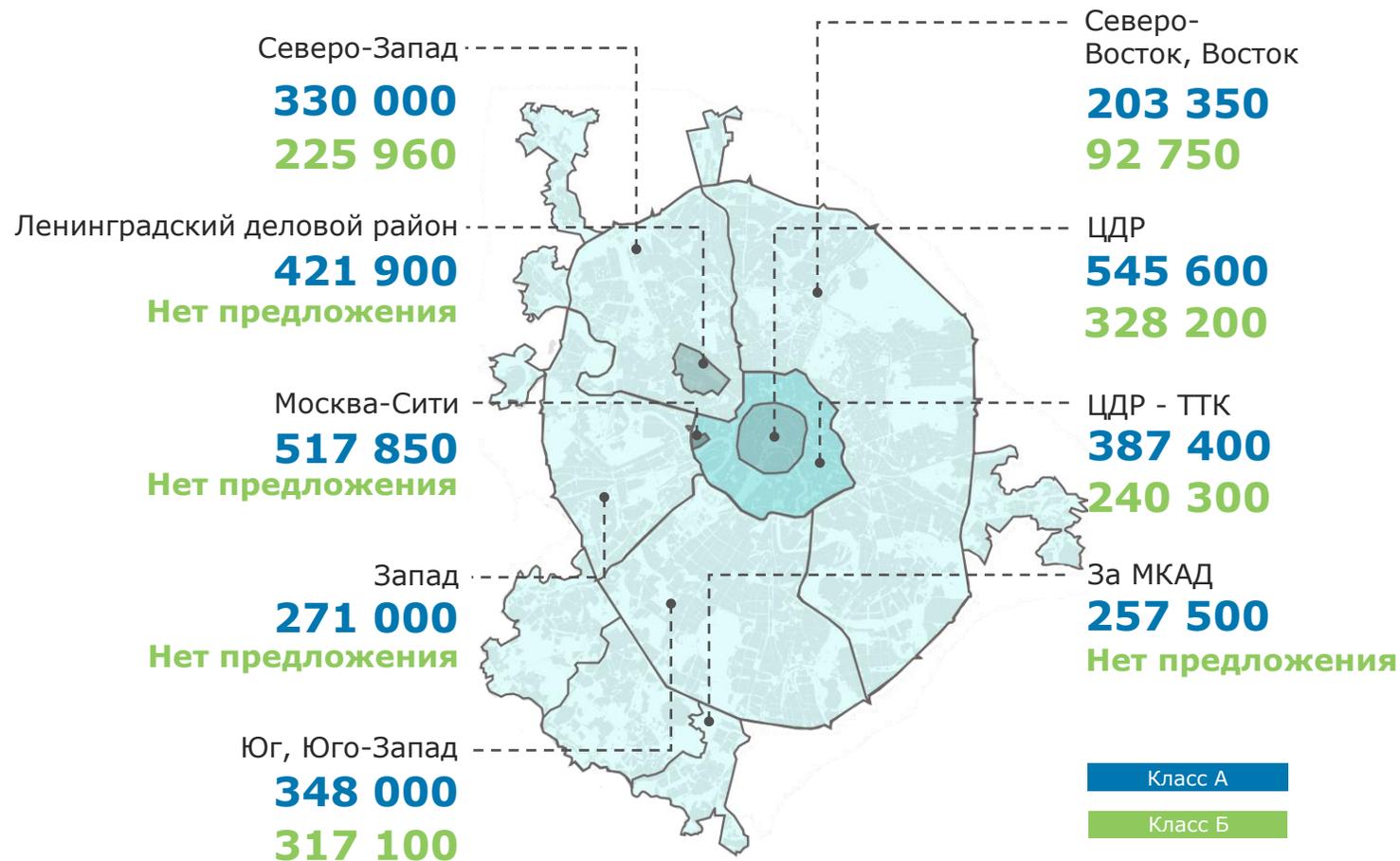
Цены продажи по субрынкам, I кв. 2024
(не вкл. НДС), тыс. руб. за кв. м



*Указаны средневзвешенные запрашиваемые цены продажи за наземную офисную площадь (GLA) не вкл. НДС. 7

ЗАПРАШИВАЕМЫЕ ЦЕНЫ ПРОДАЖИ*

на свободные объекты доступные для покупки **целиком**

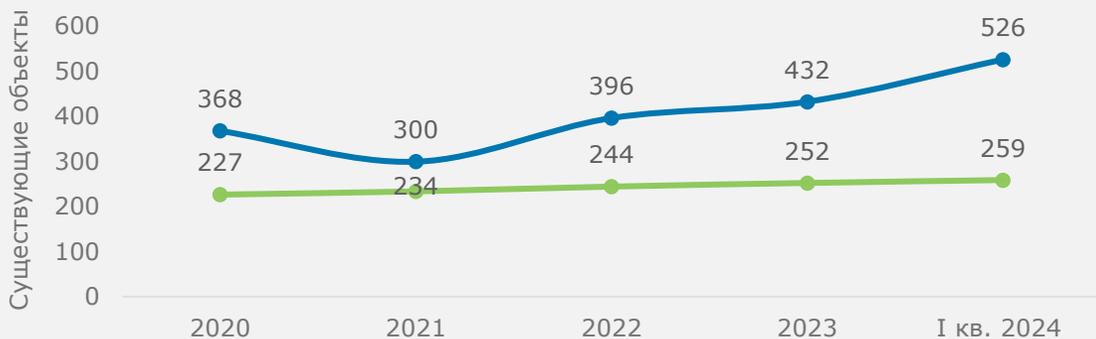


*Указаны средневзвешенные запрашиваемые цены продажи за наземную офисную площадь (GLA) в руб. за кв. м (не вкл. НДС) в существующих, строящихся объектах и проектах.

ЗАПРАШИВАЕМЫЕ ЦЕНЫ ПРОДАЖИ* на свободные площади доступные для покупки **в розницу**

Цены продажи по статусу объекта

(не вкл. НДС), тыс. руб. за кв. м

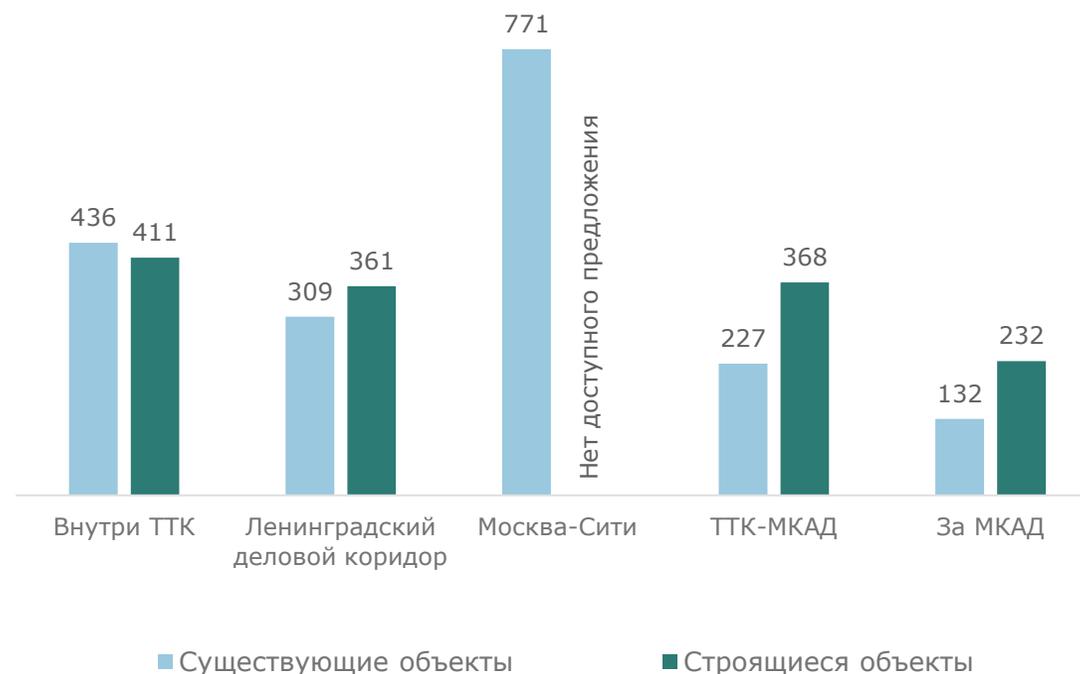


Класс А

Класс Б

Цены продажи по субрынкам, I кв. 2024 г.

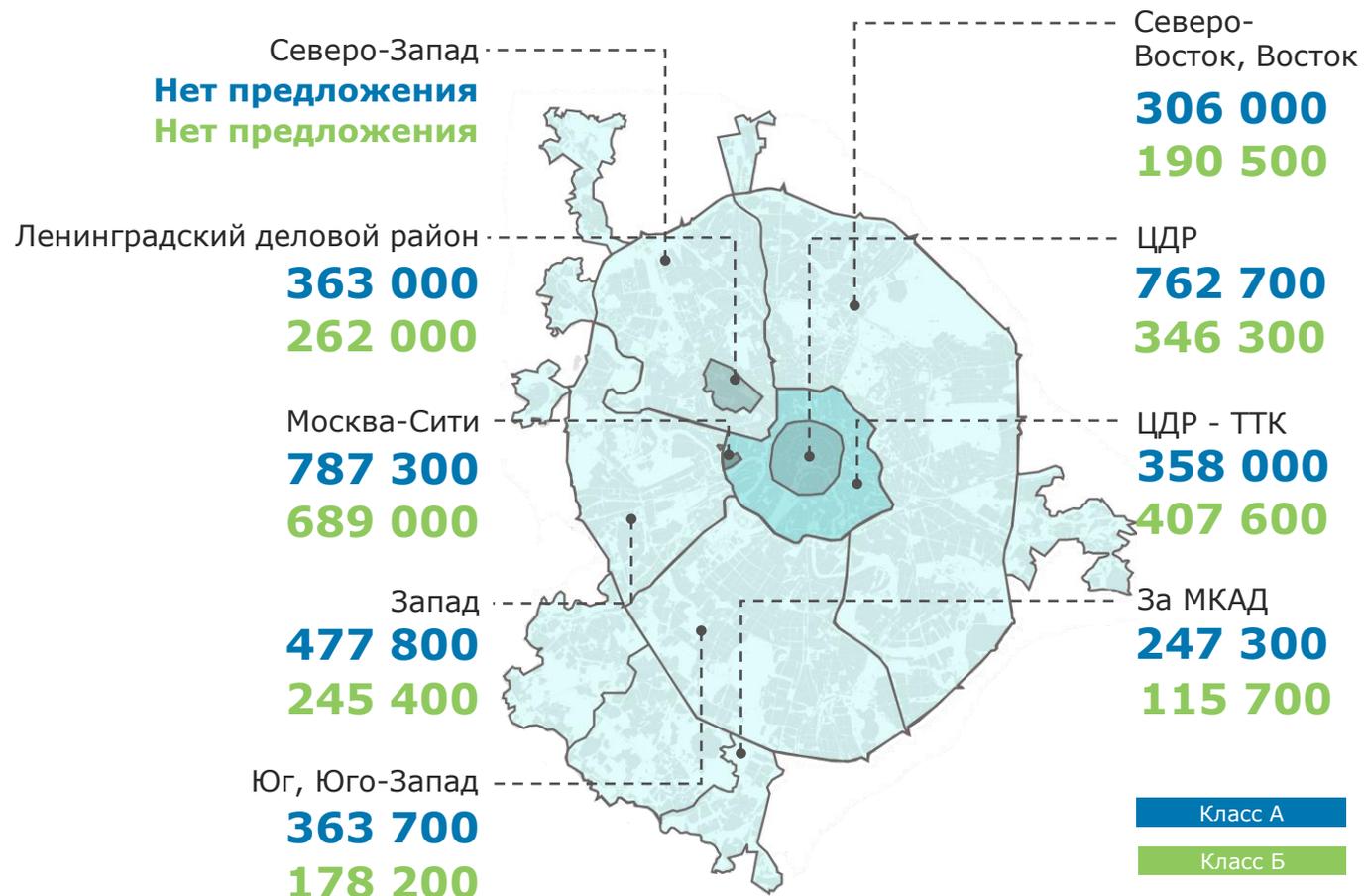
(не вкл. НДС), тыс. руб. за кв. м



*Указаны средневзвешенные запрашиваемые цены продажи за наземную офисную площадь (GLA) не вкл. НДС. 9

ЗАПРАШИВАЕМЫЕ ЦЕНЫ ПРОДАЖИ*

на свободные объекты доступные для покупки в розницу



*Указаны средневзвешенные запрашиваемые цены продажи за наземную офисную площадь (GLA) в руб. за кв. м (не вкл. НДС) в существующих, строящихся объектах и проектах.

НАША КОМАНДА

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Александр Пятин
Директор, направление
инвестиционного брокериджа



Наталья Генералова
Директор, продажи
офисной недвижимости



Виктор Сдобнов
Директор по работе с
ключевыми клиентами

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

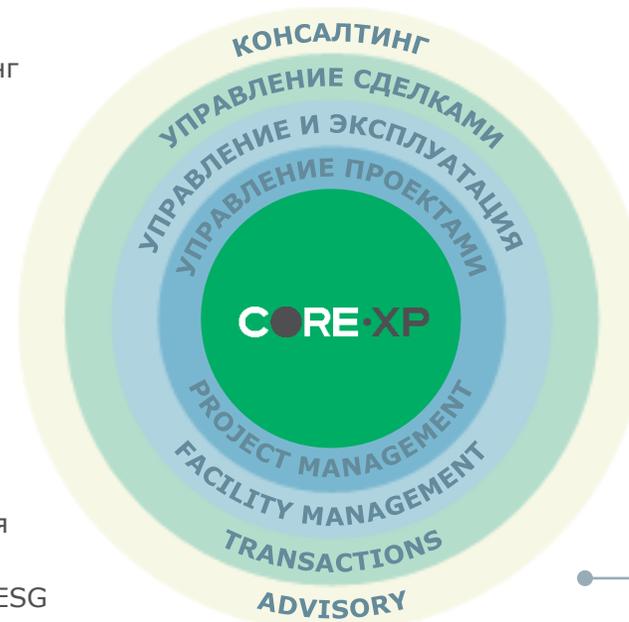


Новости и актуальная аналитика в нашем ТГ-канале

core-xp.ru
+7 495 258 39 90

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).