

Офисная недвижимость Москвы

Итоги 2024



МАКРО-
ЭКОНОМИКА

0,2% ▼

Рост ВВП в 2025

99,6 руб. ▲

Курс Доллара США**

9,5% ▼

ИПЦ декабрь 2024

21% ▼

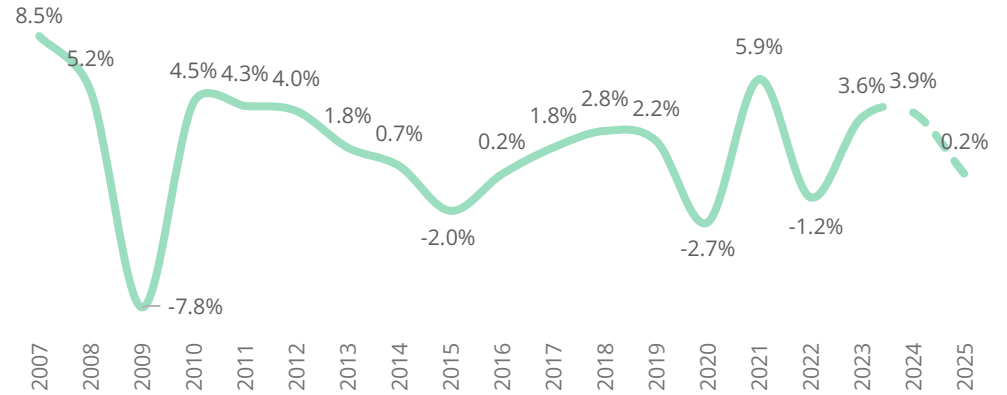
Ключевая ставка

*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2025
**Средний курс за 4 квартал 2024

«В очередной раз усилились внешние финансовые и торговые ограничения недружественных стран на экономику РФ. Как следствие ослабление курса рубля препятствует снижению инфляции. Банк России занимает выжидательную позицию: кредитная активность охлаждается - ключевой ставки в 21% достаточно, но ее снижение в 2025 г. не предусмотрено».

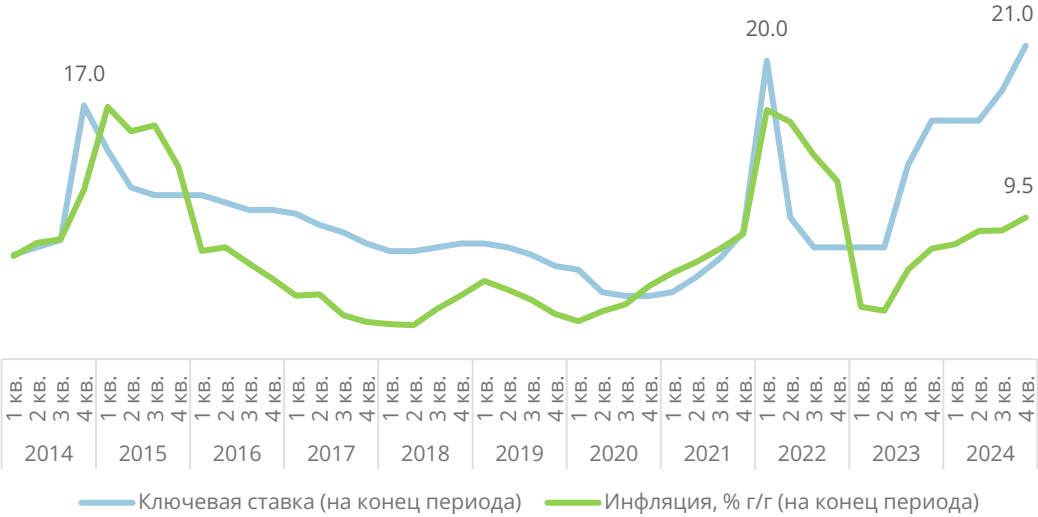
Антон Фуфачев
Центр экономического прогнозирования,
Газпромбанк

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
ГОДА

	2023	2024
 ЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	283 тыс. м²	571 тыс. м²
 СДЕЛКИ	1,8 млн м²	2,1 млн м²
 ДОЛЯ ДОСТУПНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	7,0%	3,5%
 ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫХ СТАВОК АРЕНДЫ*	Класс А ▲ 1,0%	Класс А ▲ 17%
	Класс В ▲ 3,9%	Класс В ▲ 14%

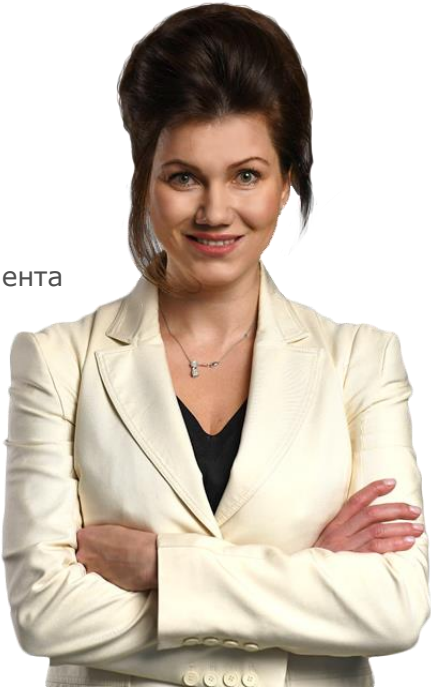
*Стрелки обозначают изменение в сравнении с предыдущим периодом



«В 2024 году, несмотря на дефицит предложения, объем новых сделок достиг рекорда.

Рост произошел за счет увеличения покупок офисов, объем которых почти сравнялся с арендой.»

Ирина Хорошилова
Старший директор,
Руководитель департамента
офисной недвижимости



Объем свободных офисов в новых объектах остается минимальным

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Завершённое строительство, тыс. м²



571 тыс. м²

составил объем завершённого строительства в 2024 г.

- Объем нового строительства вырос в 2 раза к 2023 г.
- 46% (263 тыс. м²) пришлось на БЦ Moscow Towers, проданный до ввода в эксплуатацию.

ПРОГНОЗ НА 2025 ГОД

1,2 млн м²

новых офисных площадей планируется к вводу в 2025 г.

- 37% (462 тыс. м²) — штаб-квартиры Яндекса, Национального космического центра, Центрального Банка РФ.
- всего 31% (393 тыс. м²) – доступно для аренды/покупки.

Итоги года могут быть ниже ожиданий, традиционно треть объемов переносится на более поздний срок.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Офисные объекты,
введенные в IV кв. 2024 г.



iCity (Time Tower)
Девелопер: МР Групп
Класс: А
Офисная площадь: 45 тыс. м²
Доля свободных площадей: 0%

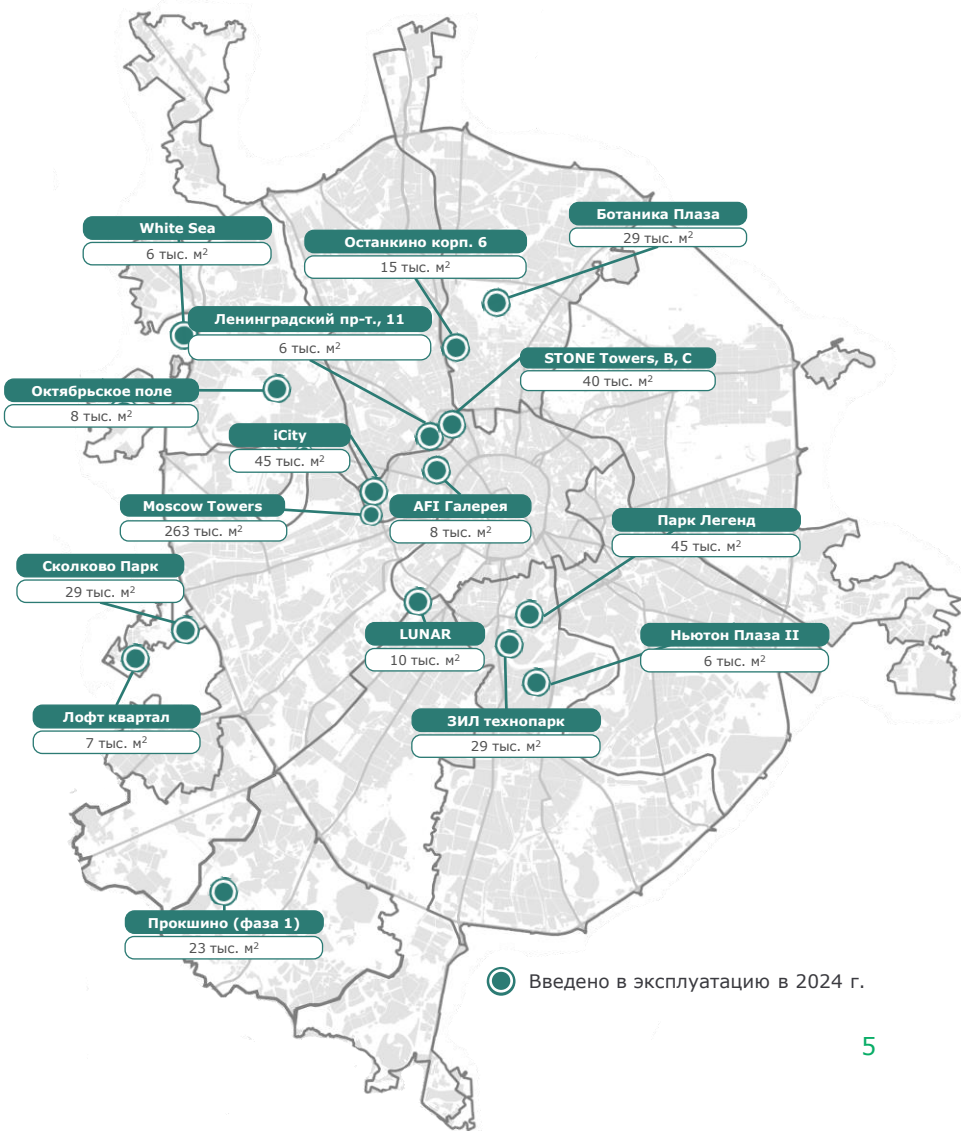


STONE Towers (B,C)
Девелопер: STONE
Класс: А
Офисная площадь: 40,5 тыс. м²
Доля свободных площадей: 37%



Ботаника Плаза
Девелопер: Pioneer
Класс: А
Офисная площадь: 29 тыс. м²
Доля свободных площадей: 9%

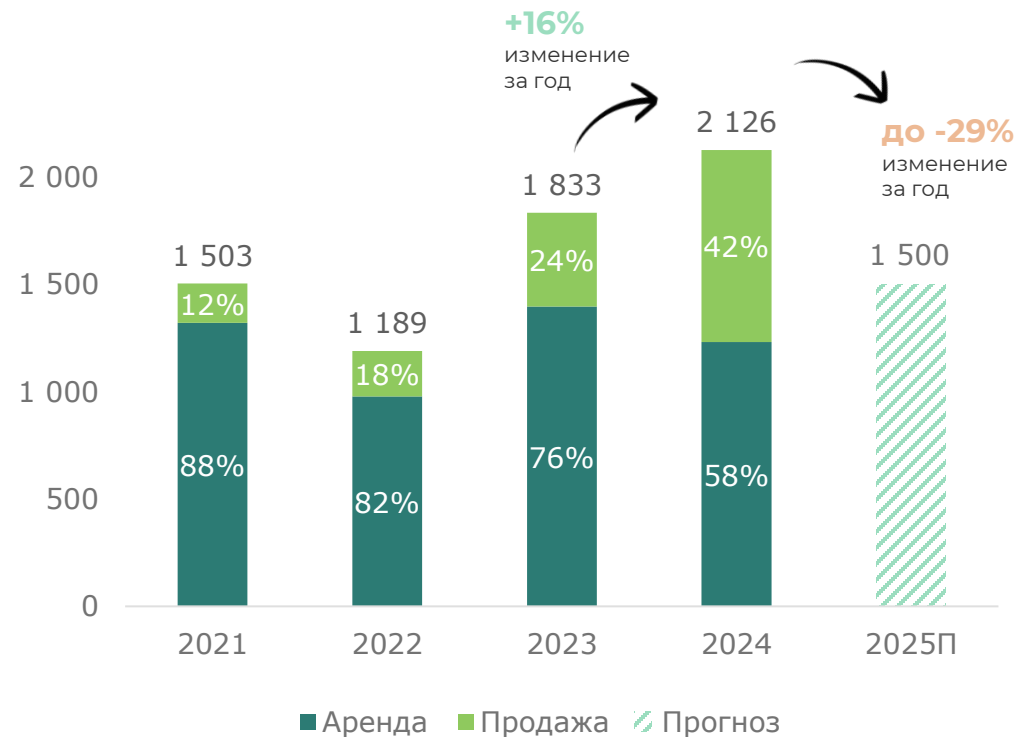
Карта новых офисных объектов, построенных в 2024 г.



Рост покупок офисов привел к рекордному объему сделок

СПРОС

Новые сделки аренды и купли-продажи, тыс. м²



2,1 млн м²

составил объем новых сделок аренды и купли-продажи в 2024 году (+16% к 2023 году).

42% (894 тыс. м²)

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

- Объем сделок по покупке офисов стал рекордным в истории рынка.

ПРОГНОЗ НА 2025 ГОД

1,5 млн м²

может достигнуть общий объем новых сделок в 2025 г.

- Нехватка предложения продолжит сдерживать спрос на аренду офисов.

СПРОС

Доля сделок по секторам
от общего кол-ва*
в 2024 г.



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

Примеры новых сделок**
в 2024 г.



Покупка

РЖД
263 тыс. м²
Moscow Towers



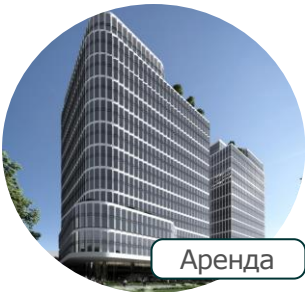
Покупка

Центральный Банк РФ
144 тыс. м²
SLAVA



Покупка

Конфиденциально
126 тыс. м²
Росбанк Плаза + Домников Тауэр



Аренда

X5 Group
46 тыс. м²
Dubinin'sky



Аренда

HeadHunter
9 тыс. м²
AFI2B



Аренда

Aspace
7 тыс. м²
Новослободская ул., 16

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

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

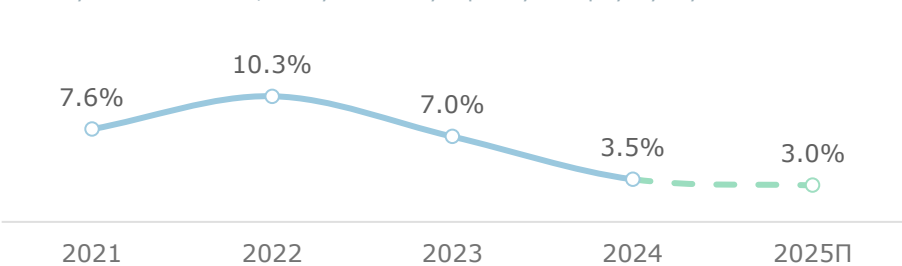
Свободные площади стабилизировались на минимальной отметке

- За год в классе А доля свободных площадей сократилась с 10,2% до 4,9%, в классе В с 5,0% до 2,8%.
- Дефицит предложения в аренду сохраняется, особенно остро в офисах класса Prime:
 - порядка 26 тыс. м² офисов класса Prime доступно для аренды;
 - 139 тыс. м² – офисов класса А;
 - 181 тыс. м² - офисов класса В.

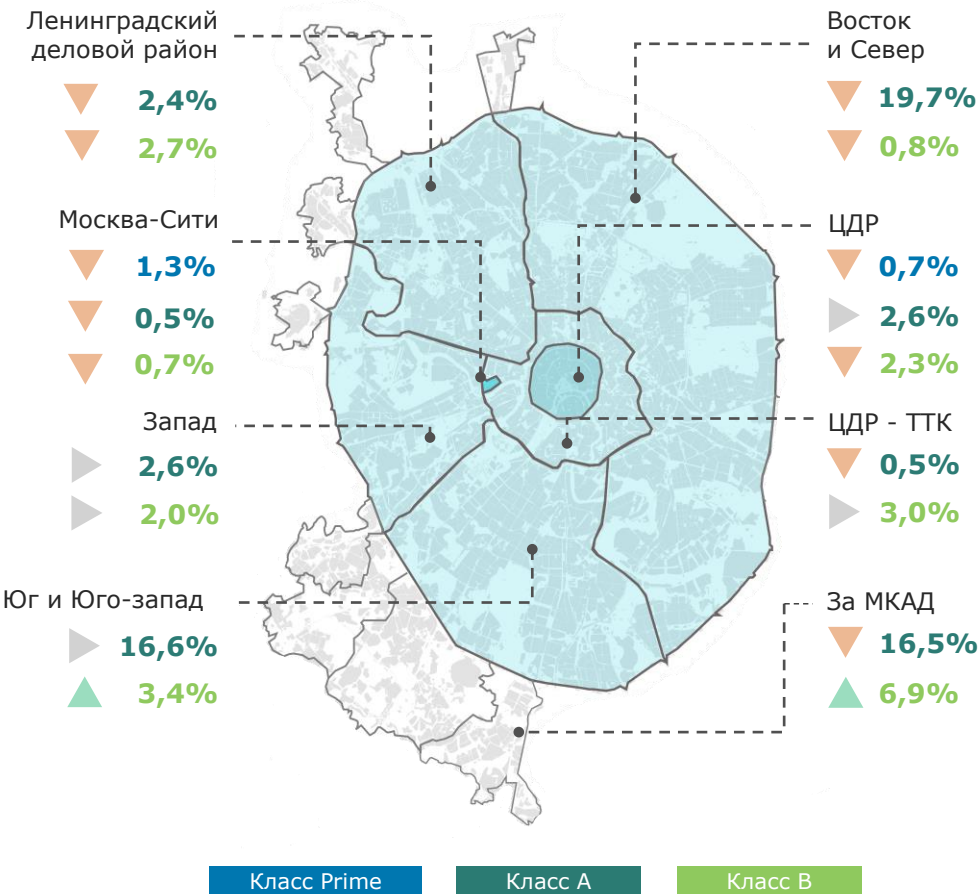
ПРОГНОЗ НА 2025 ГОД

- К концу 2025 г. средняя доля свободных офисов в Москве достигнет **3,0%**.

Среднее значение доли свободных площадей
*Без учета площадей, доступных в субаренду и переуступку



Доля свободных площадей, на конец 2024 г.
*Стрелки обозначают изменение в сравнении с 2023 г.



СТАВКИ АРЕНДЫ

Ленинградский деловой район

▲ 30 000 – 43 000

▲ 13 000 – 28 500

Москва-Сити

▲ 67 000 – 77 000

▲ 30 500 – 72 000

► 48 500 – 57 000

Запад

▲ 43 000 – 45 000

▲ 19 500 – 39 200

Юг и Юго-запад

▲ 23 200 – 30 400

▲ 15 800 – 27 500

Восток и Север

▲ 19 000 – 40 000

▲ 8 700 – 22 000

ЦДР

▲ 47 000 – 49 000

▲ 32 500 – 45 800

▲ 25 300 – 48 400

ЦДР - ТТК

▲ 31 000 – 43 000

▲ 15 700 – 35 000

За МКАД

▲ 11 500 – 23 000

▲ 9 000 – 14 200

Класс Prime

Класс А

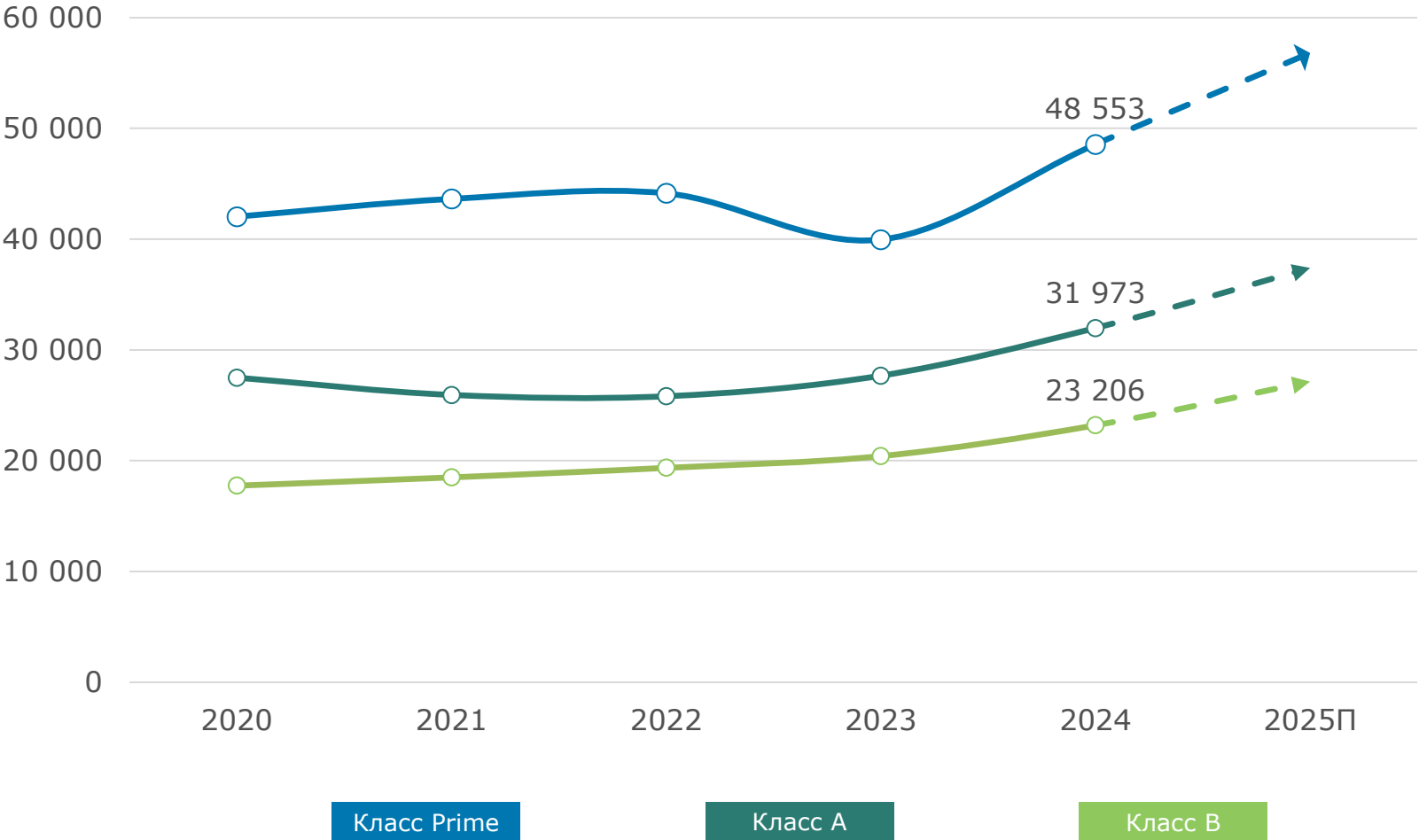
Класс В

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

**Стрелки обозначают изменение по сравнению с 2023 годом.

СТАВКИ АРЕНДЫ

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



+21%
Изменение
2024 г. к 2023 г.

+16%
Изменение
2024 г. к 2023 г.

+14%
Изменение
2024 г. к 2023 г.

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

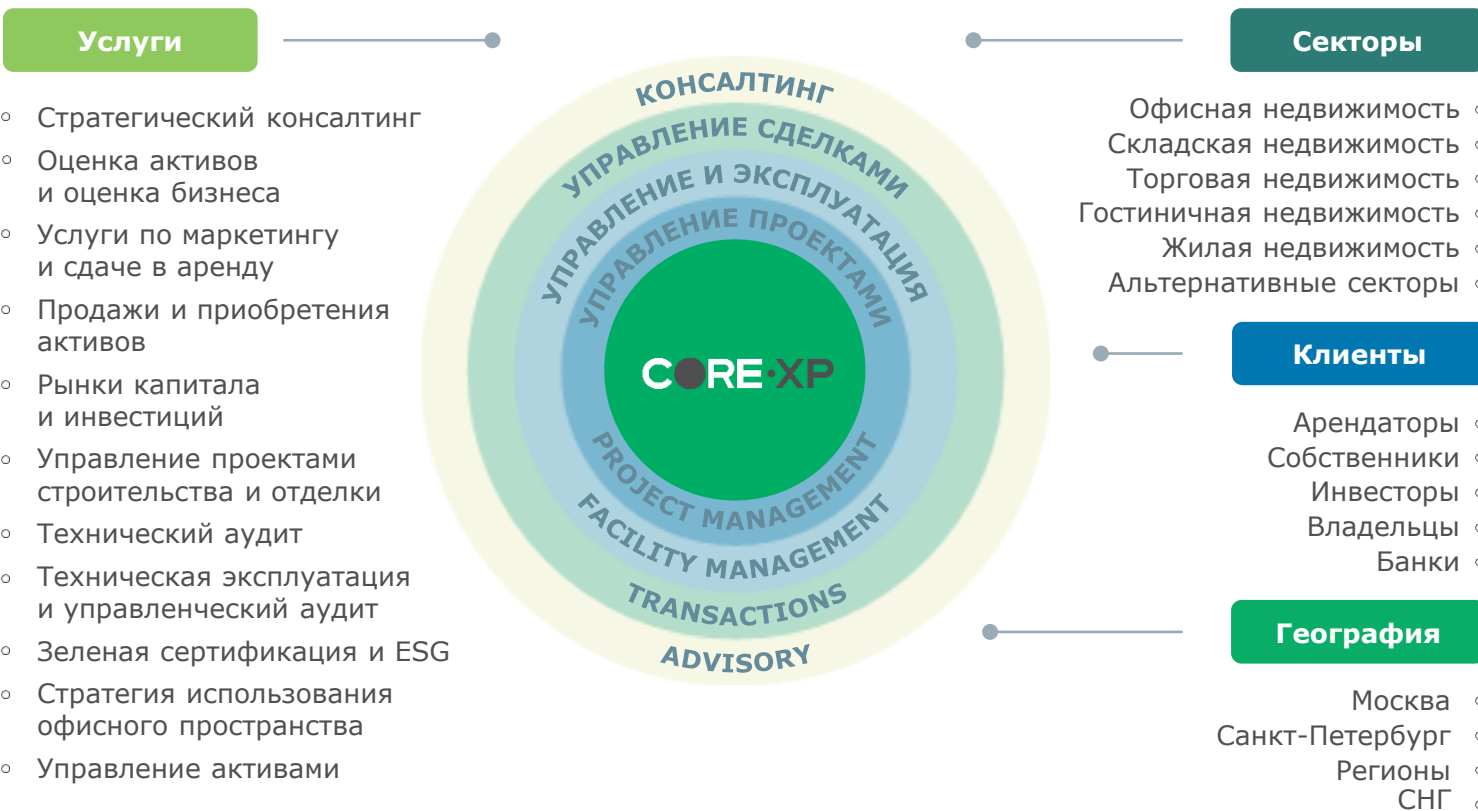
Управляющая компания года Facility Management

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020



Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

core-xp.ru
+7 495 258 39 90



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).