

Рынок продаж офисов в Москве:

розница и покупка под
собственные нужды

Октябрь 2024 г.



КЛЮЧЕВЫЕ
ИНДИКАТОРЫ



ОБЪЕМ НОВЫХ СДЕЛОК
КУПЛИ-ПРОДАЖИ

I-III кв. 2023

21% от общего
объема спроса

282

ТЫС. КВ. М

I-III кв. 2024

29% от общего
объема спроса

▲ 366

ТЫС. КВ. М



ОБЪЕМ СВОБОДНОГО ДЛЯ
ПОКУПКИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ
НА КОНЕЦ ПЕРИОДА

61% от общего
объема вакансии

2,4

МЛН КВ. М

79% от общего
объема вакансии

▲ 2,9

МЛН КВ. М



СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ
ЗАПРАШИВАЕМЫЕ
ЦЕНЫ ПРОДАЖИ,
РУБ. ЗА КВ. М (НЕ ВКЛ. НДС)

Существующие объекты

292 500

Строящиеся объекты

292 200

Существующие объекты

▲ 354 300

Строящиеся объекты

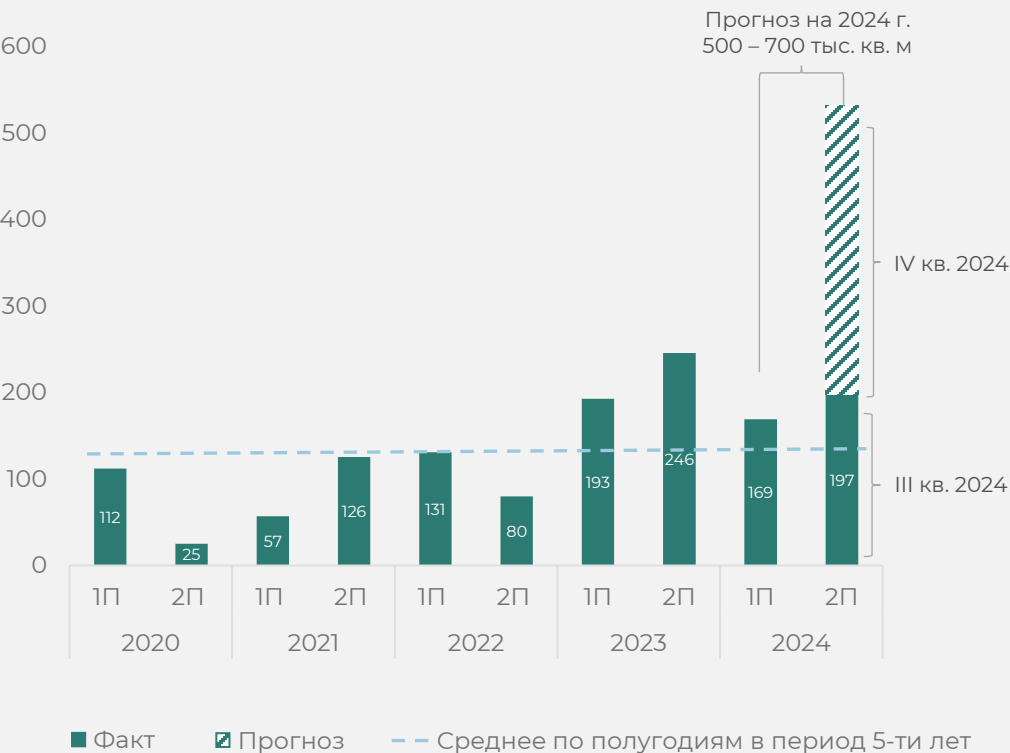
▲ 383 600

- Объем новых сделок купли-продажи – суммарная площадь офисов, выкупленная под собственные нужды и в розницу под инвестиционные цели в указанный период.
- Процент от общего объема спроса – доля от суммарного объема сделок аренды и купли-продажи на рынке в указанный период.
- Объем свободных площадей для покупки - суммарная доступная для покупки площадь в существующих объектах и объектах нового строительства (с датой ввода в эксплуатацию до 2030 г.) на момент исследования.
- % от общего объема вакансии – доля свободных площадей для покупки от суммарного объема всех свободных площадей на рынке (включая аренду, продажу, субаренду и переуступку) на момент исследования.

СПРОС

2024 ГОД МОЖЕТ ПОБИТЬ ВСЕ РЕКОРДЫ ПО ОБЪЕМАМ ПРОДАЖ ОФИСОВ

ДИНАМИКА СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ*



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

366 тыс. кв. м +30% год к году

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

○ В 1П 2024 г. объем купли-продажи сократился 12% по сравнению с 1П 2023 г., но превысил средний полугодовой объем сделок за последние 5 лет.

Высокий показатель 1П 2023 г. был обусловлен несколькими крупными сделками: БЦ iCity – 47 тыс. кв. м, БЦ Skylight – 30 тыс. кв. м и др.

○ За III кв. 2024 г. было продано 197 тыс. кв. м офисов, что соответствует полугодовому объему сделок.

73% из этого объема пришлось на покупку БЦ Слава (144 тыс. кв. м).

500-700 тыс. кв. м

может составить объем новых сделок купли-продажи по итогам 2024 г. Это сопоставимо с суммарным результатом за последние 3 года.

○ Диапазон зависит от нескольких крупных сделок.

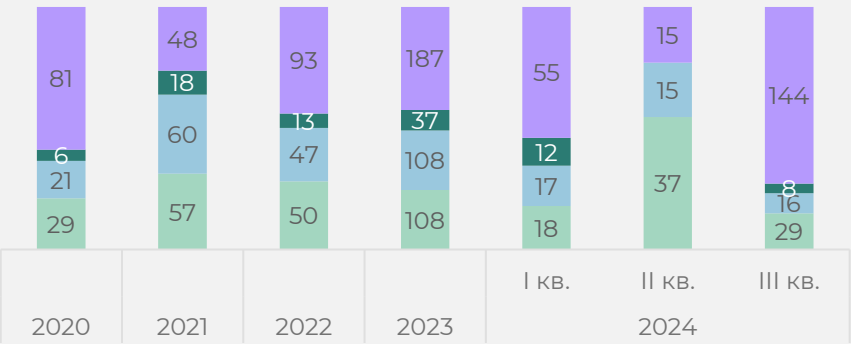
○ Спрос на покупку офисов может охладиться во второй половине года за счет жесткой денежно-кредитной политики. При этом спрос на розничные офисы может сохраняться.

СПРОС

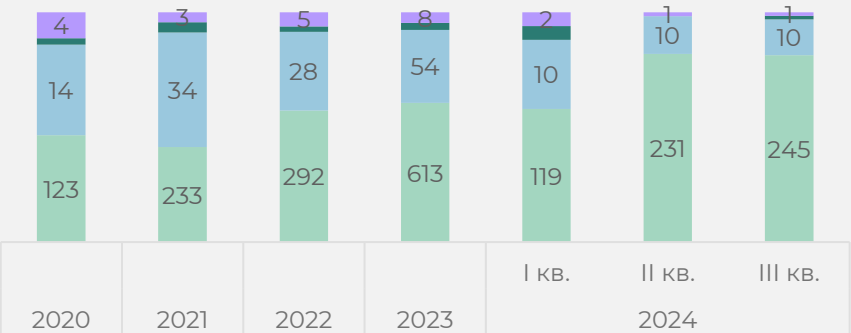
СПРОС НА РОЗНИЧНЫЕ ОФИСЫ СОХРАНЯЕТСЯ

СТРУКТУРА СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ*

по объему площадей, тыс. кв. м



по кол-ву сделок, шт.



0 - 1 000 1 001 - 5 000 5 001 - 10 000 > 10 000

СТРУКТУРА СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ В III КВ. 2024 Г.

Размер сделки, кв. м	Объем сделок, кв. м	Кол-во сделок, шт.
0 – 1 000	29 487	245
1 001 – 5 000	16 336	10
5 001 – 10 000	7 830	1
> 10 000	143 900	1
Итого сделок купли-продажи в III кв. 2024 г.	197 555 кв. м	257 штук

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

СПРОС

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

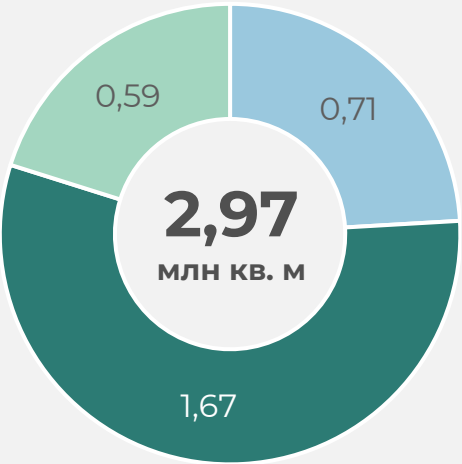
№	Наименование объекта	Класс	Площадь, кв. м	Покупатель**	Отрасль покупателя
Покупка целиком					
1	Слава	А	143 900	Конфиденциально	Конфиденциально
2	Стратос	А	39 477	Технополис Москва	Госучреждения
3	Конфиденциально	Б	15 473	Конфиденциально	Госучреждения
4	Арт Плаза	Б	15 371	ГК Русская Энергия	Металлургия
5	Конфиденциально	Б	7 832	Конфиденциально	Конфиденциально
6	Известковый пер., 1	Б	6 011	Леста геймс	IT и телеком
Покупка блоками					
7	PORTA	А	5 656	Неофарм	Торговые операторы и развлечения
8	Виктори Парк	Б	2 308	Конфиденциально	Конфиденциально
9	OPUS БЦ	А	2 260	Конфиденциально	Конфиденциально
10	Stone Towers, Tower D	А	2 070	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

СВОБОДНЫЕ
ПЛОЩАДИ

БОЛЬШАЯ ЧАСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ СОСРЕДОТОЧЕНА В ОБЪЕКТАХ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ ДОСТУПНЫЕ
ДЛЯ ПОКУПКИ
на конец 1П 2024 г.



По дате ввода в эксплуатацию:

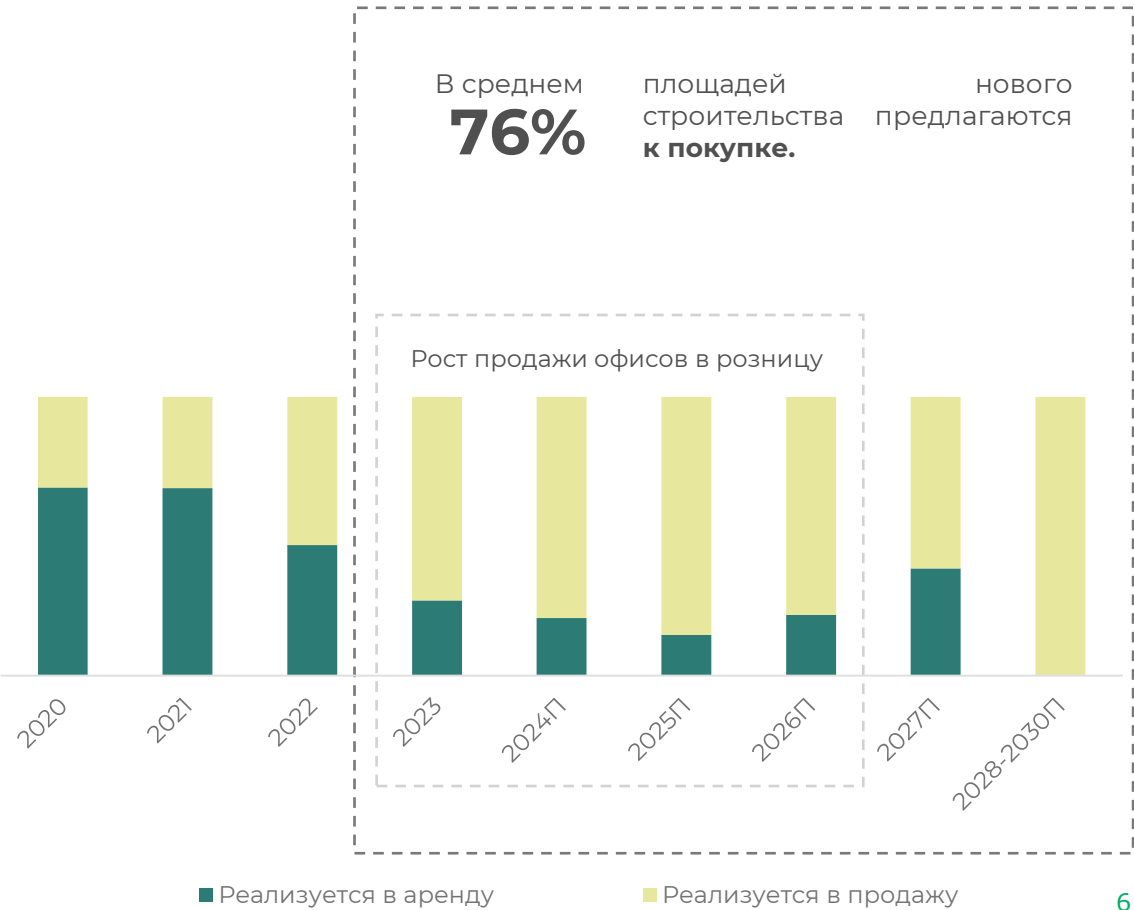
В существующих объектах

В новом строительстве:

2024-2026 гг.

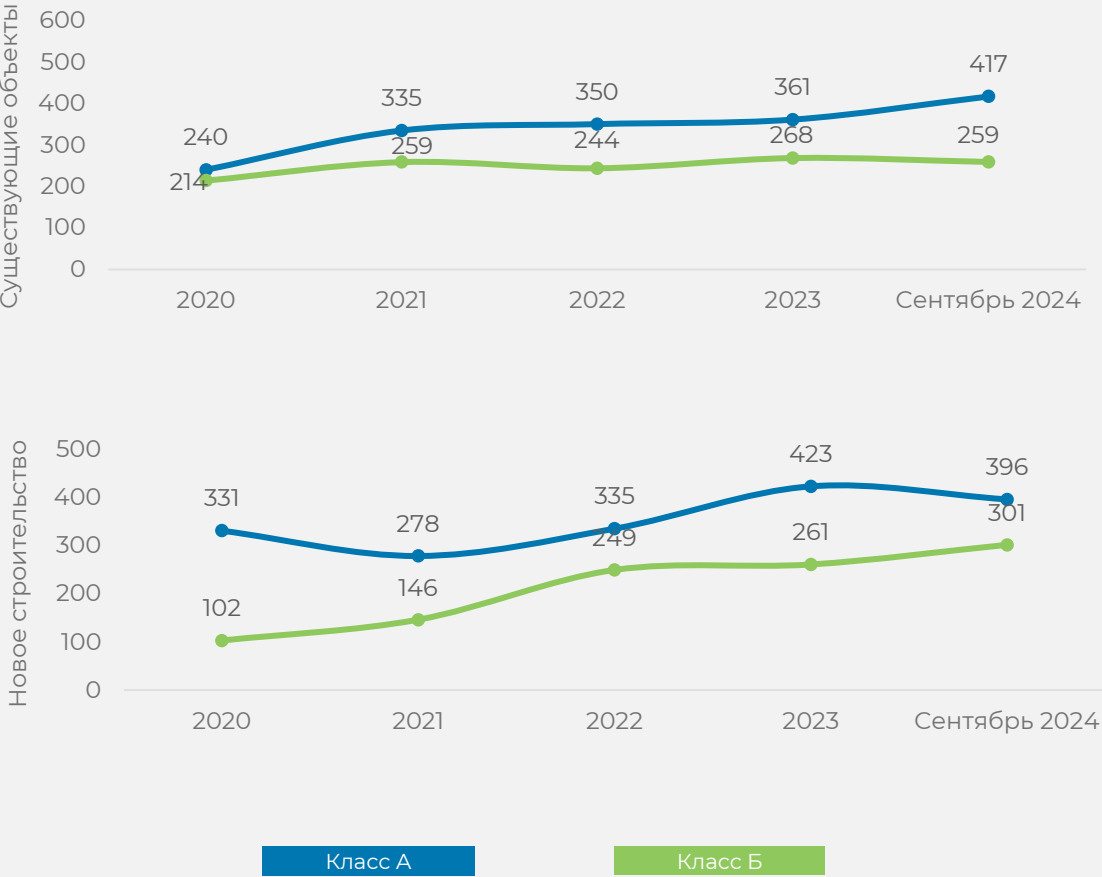
2027-2030 гг.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ПО ТИПУ РЕАЛИЗАЦИИ

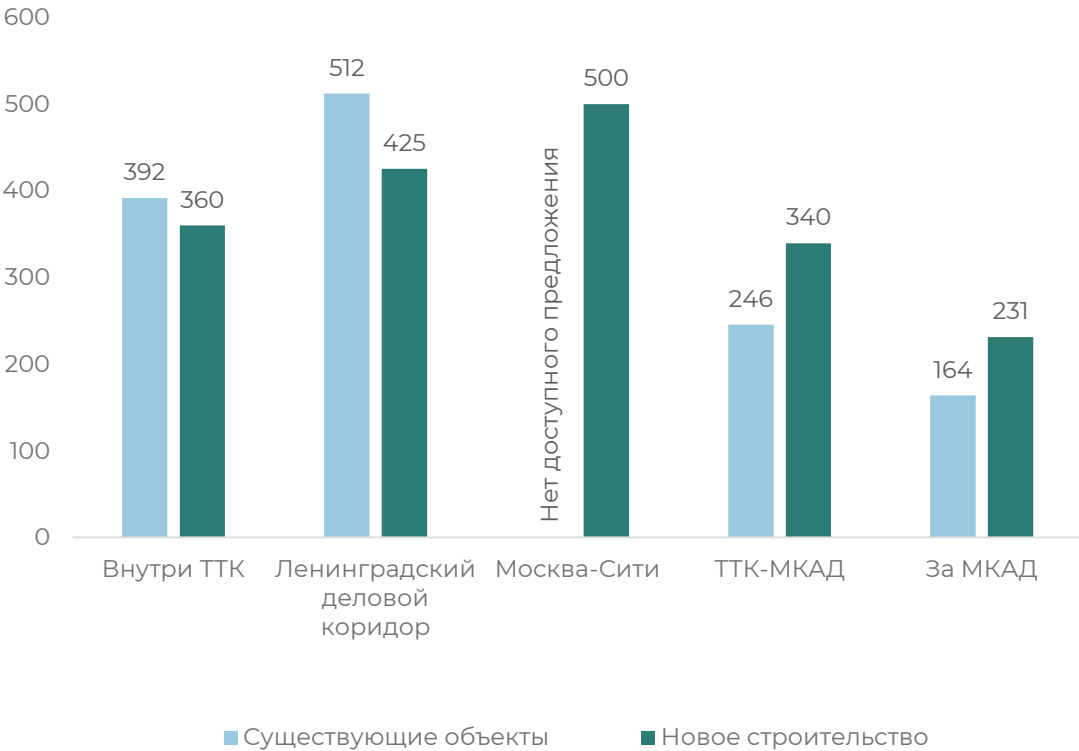


ЗАПРАШИВАЕМЫЕ ЦЕНЫ ПРОДАЖИ*
на свободные объекты доступные для покупки **целиком (> 5 000 кв. м)**

ЦЕНЫ ПРОДАЖИ ПО СТАТУСУ ОБЪЕКТА
(не вкл. НДС), тыс. руб. за кв. м



ЦЕНЫ ПРОДАЖИ ПО СУБРЫНКАМ, СЕНТЯБРЬ 2024 Г.
(не вкл. НДС), тыс. руб. за кв. м

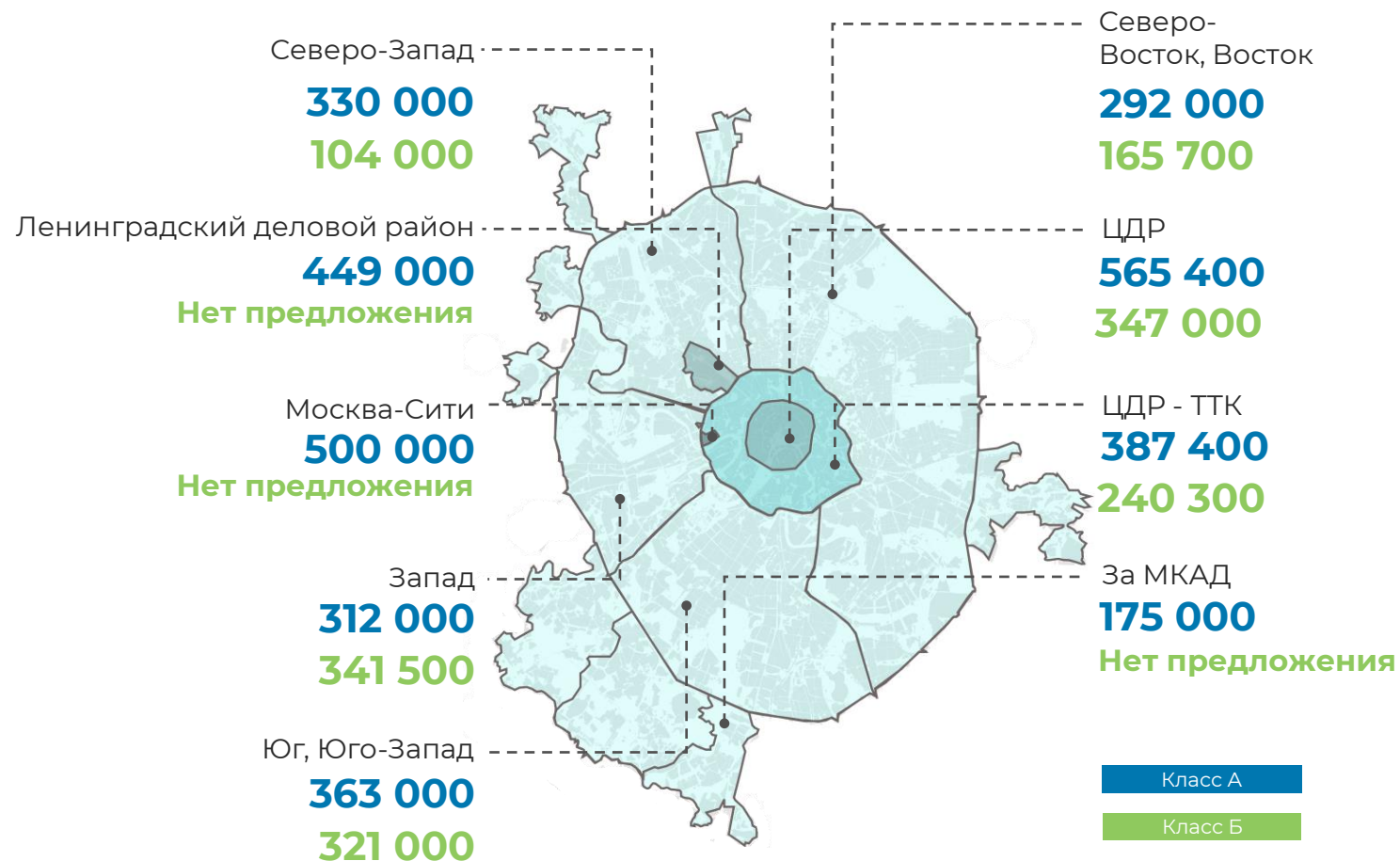


*Указаны средневзвешенные запрашиваемые цены продажи за наземную офисную площадь (GLA) не вкл. НДС. 7

ЗАПРАШИВАЕМЫЕ ЦЕНЫ ПРОДАЖИ*

на свободные объекты
доступные для покупки
целиком (> 5 000 кв. м)

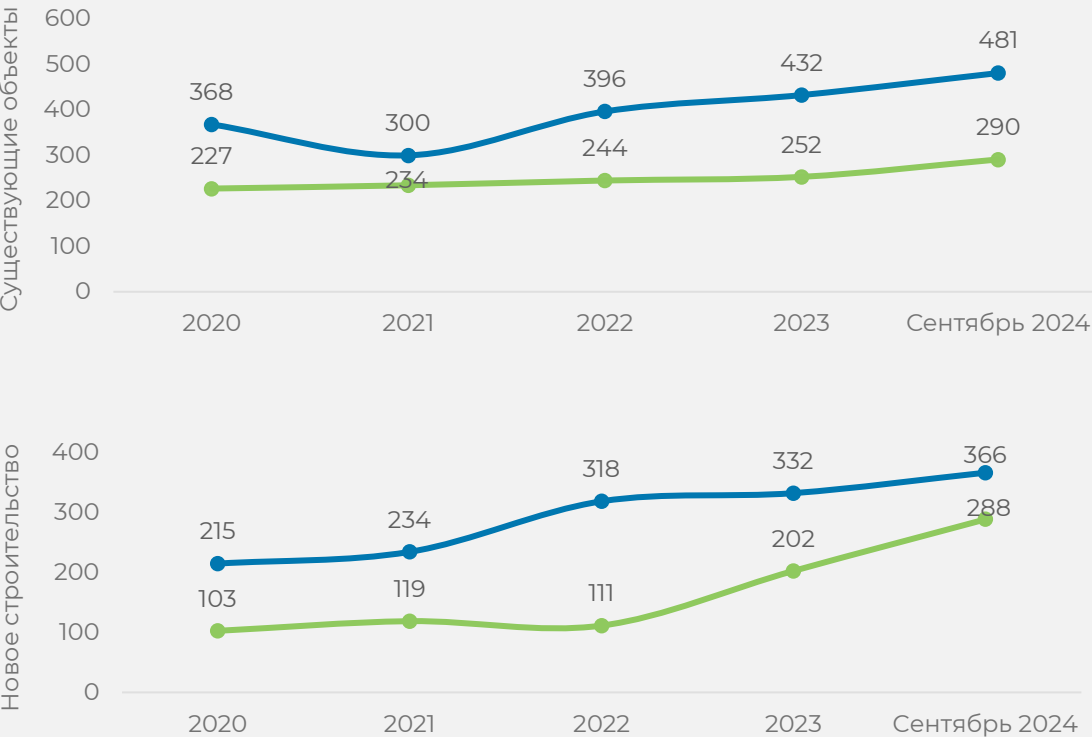
*Указаны средневзвешенные запрашиваемые цены продажи за наземную офисную площадь (GLA) в руб. за кв. м (не вкл. НДС) в существующих объектах и объектах нового строительства.



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

ЦЕНЫ ПРОДАЖИ ПО СТАТУСУ ОБЪЕКТА

(не вкл. НДС), тыс. руб. за кв. м

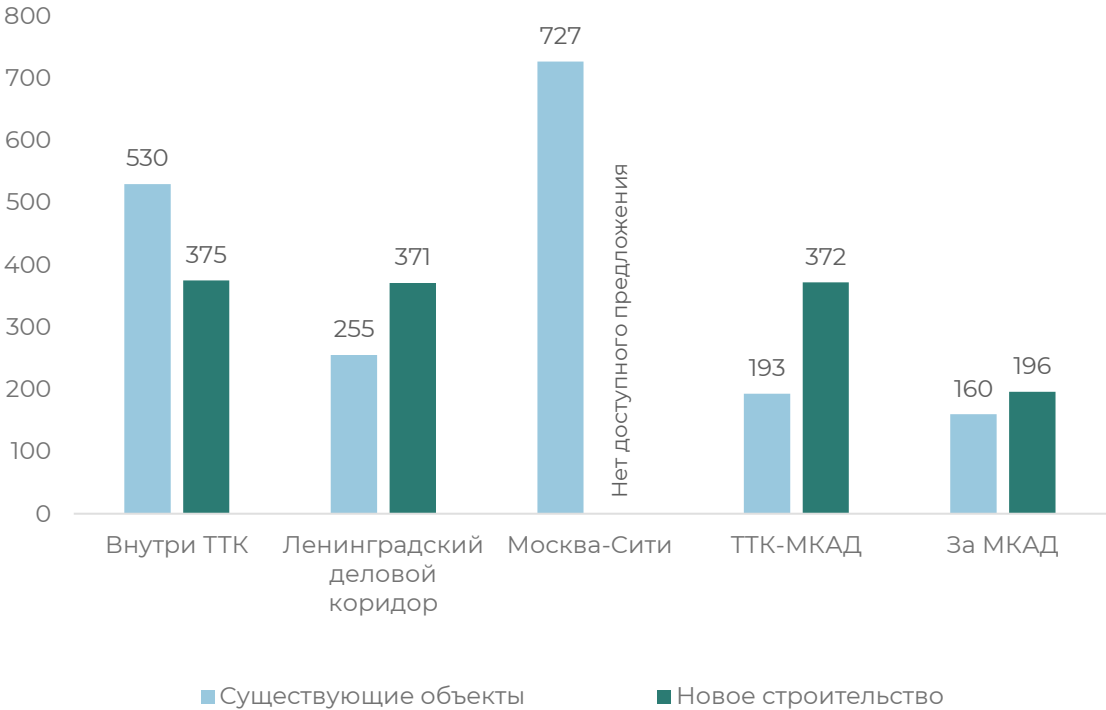


Класс А

Класс Б

ЦЕНЫ ПРОДАЖИ ПО СУБРЫНКАМ, СЕНТЯБРЬ 2024 Г.

(не вкл. НДС), тыс. руб. за кв. м

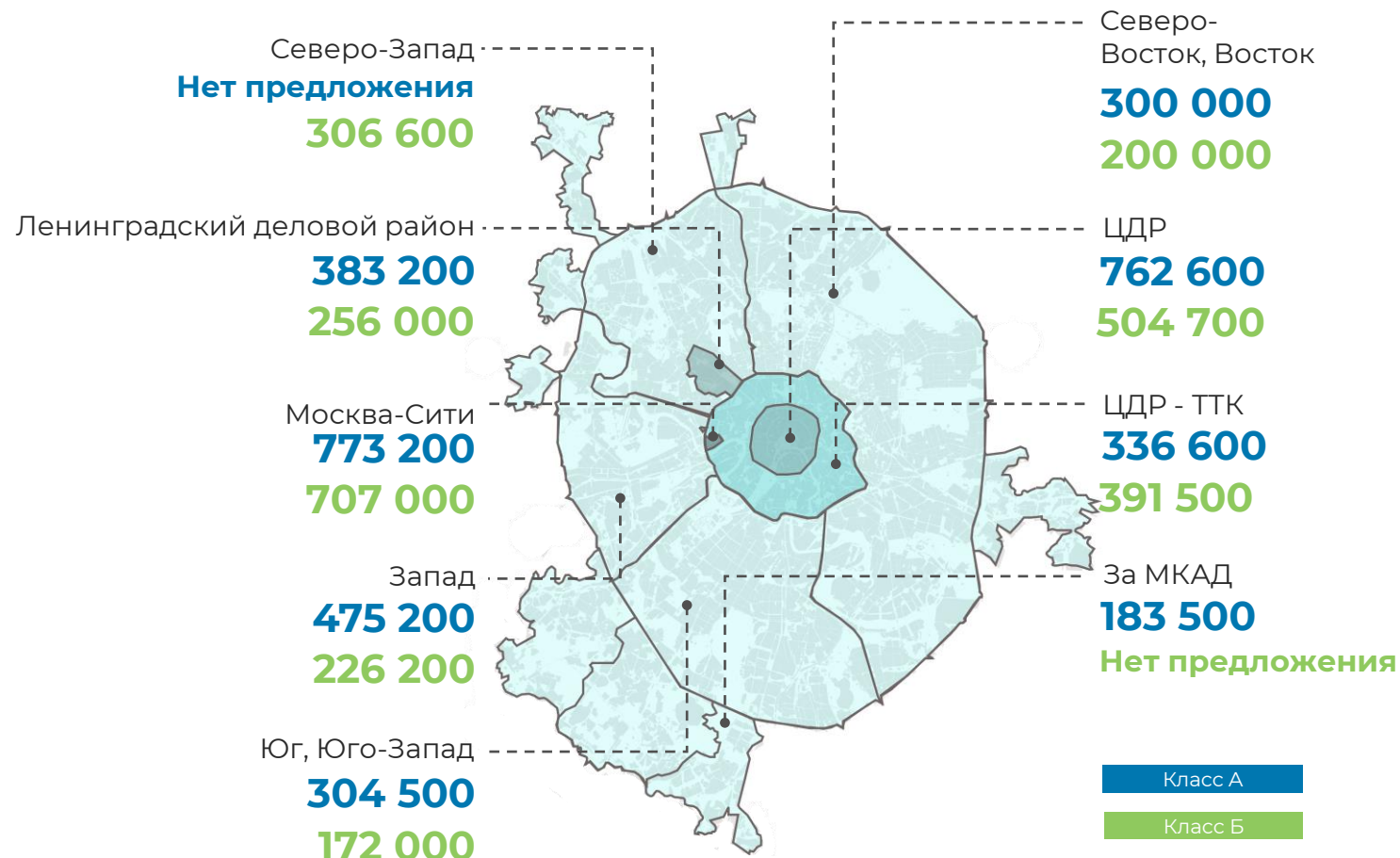


*Указаны средневзвешенные запрашиваемые цены продажи за наземную офисную площадь (GLA) не вкл. НДС. 9

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 объектах и объектах нового строительства.



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

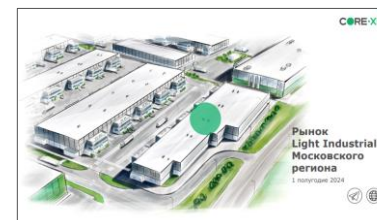
Наши исследования



[Офисные кластеры Москвы: развитие "Большого Сити", апрель 2024 года](#)



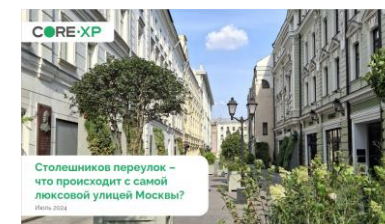
[Инвестиции в недвижимость России, II квартал 2024](#)



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



[Рынок офисной недвижимости городов-миллионников, март 2024](#)



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



[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



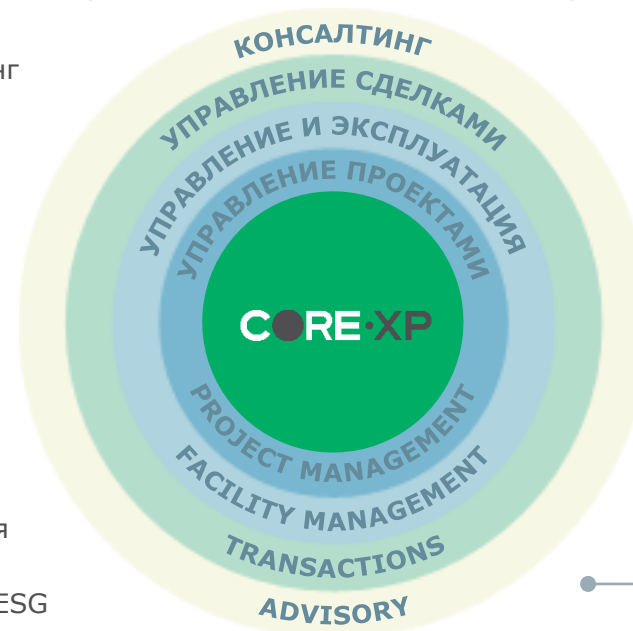
Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

core-xp.ru
+7 495 258 39 90

CORE·XP
30 лет в недвижимости

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).