



# СЕРВИСНЫЕ ОФИСЫ МОСКВЫ

II квартал 2024



# Ключевые индикаторы рынка сервисных офисов

	2023	I кв. 2024	II кв. 2024	2024П
Общая площадь сервисных офисов / из них сетевых площадок, тыс. кв. м	388 / 315	399 / 326	<b>400 / 327</b>	427 / 352*
Общее кол-во раб. мест в сервисных офисах / из них в сетевых площадках, тыс. шт.	55 / 45	57 / 46	<b>57 / 46</b>	61 / 49
Объем сделок, раб. мест, тыс. шт.	11,5	1,6	<b>4,1</b>	15,0
Доля свободных раб. мест, %**	12,5%	7,9%	<b>8,6%</b>	5,5%
Ставка аренды, тыс. руб./раб. мест/мес.***	30,6	35,0	<b>30,1</b>	32,0

## Ключевые изменения:

### ↑ Открытие новых площадок сервисных офисов

По итогам I пол. 2024 года на рынке сервисных офисов Москвы были открыты **3 новые площадки** – Workki Тульская, SOLO by Flexity и Телеграф на Дмитровском. Таким образом, объем предложения сервисных офисов составляет **400 тыс. кв. м или 57 тыс. раб. мест.**

### ↑ Объем спроса по итогам года может стать рекордным

За шесть месяцев 2024 года объем сделок на рынке сервисных офисов Москвы зафиксировался на уровне **4,1 тыс. раб. мест.** По итогам года данный показатель прогнозируется на уровне **15 тыс. раб. мест,** главным образом, за счет закрытия ряда крупных сделок, что может стать рекордным показателем последних лет.

### ↓ Уровень вакантности в сетевых площадках сервисных офисов Москвы снизился на **9,1 п.п.** или **3,3 тыс. раб. мест** в сравнении со II кв. 2023 года

\* Учитывались заявленные проекты спекулятивных площадок сервисных офисов

\*\* Расчет по свободным раб. местам на дату отчета в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов

\*\*\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов



# Новые открытия сервисных офисов



## Workki Тульская

11,0 тыс. кв. м офисов / 1 450 раб. мест

**М** м. Тульская



## SOLO by Flexity

1,4 тыс. кв. м офисов / 176 раб. мест

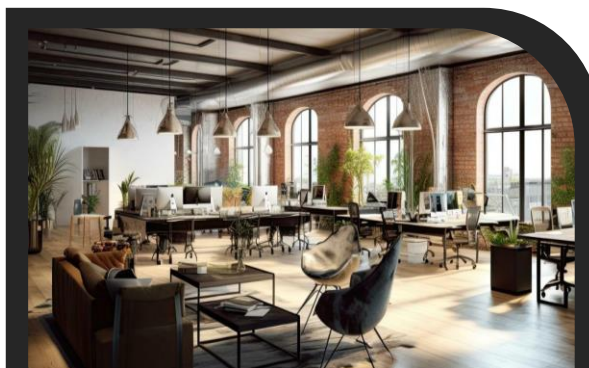
**М** м. Павелецкая



## Телеграф на Дмитровском

0,6 тыс. кв. м офисов / 88 раб. мест

**М** м. Селигерская



## Телеграф Осенняя

1,3 тыс. кв. м офисов / 214 раб. мест

**М** м. Крылатское

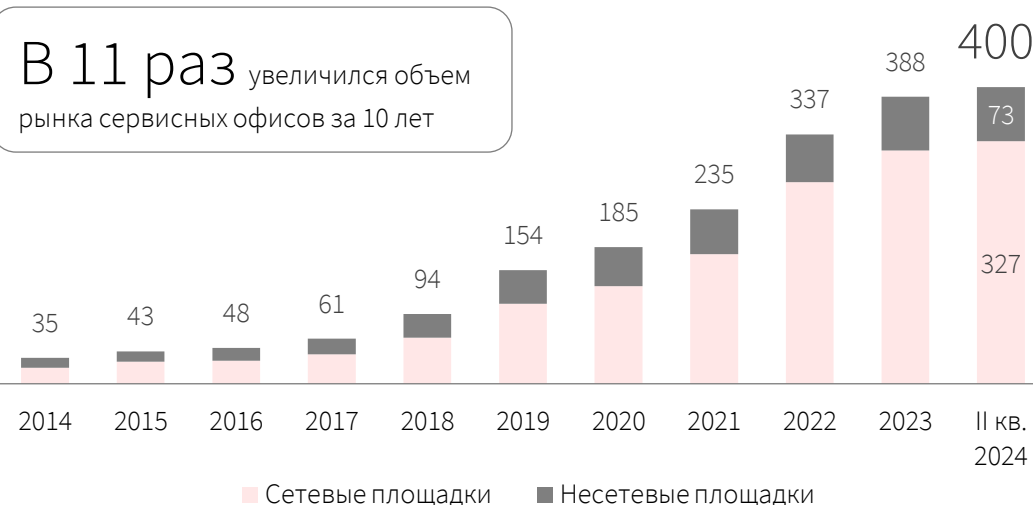
*new* июль 2024

По итогам I полугодия 2024 года в Москве открылись **3 новые площадки сервисных офисов** – Workki Тульская (11,0 тыс. кв. м офисов / 1 450 раб. мест), SOLO by Flexity (1,4 тыс. кв. м офисов / 176 раб. мест) и Телеграф на Дмитровском (0,6 тыс. кв. м офисов / 88 раб. мест).

Общая площадь сервисных офисов в Москве составляет **400 тыс. кв. м или 57 тыс. раб. мест**. Доля сервисных офисов от общего объема офисной недвижимости в столице равна **2,0%**. За 10 лет объем сервисных офисов в Москве **увеличился в 11 раз**: с 35 тыс. кв. м до 400 тыс. кв. м. Свыше 80% открытых существующих площадей находятся под управлением сетевых операторов сервисных офисов, а именно – **327 тыс. кв. м или 46 тыс. раб. мест**.

На начало III квартала, в июле 2024 года также была открыта новая сервисная площадка – Телеграф Осенняя (1,3 тыс. кв. м офисов / 214 раб. мест).

### Динамика объема рынка сервисных офисов в Москве, тыс. кв. м



# Ключевые будущие площадки

2024 – 2025



## Business Club на Ходынском поле

10 тыс. кв. м офисов / 1 426 рабочих мест

**М** м. ЦСКА



## ASPACE Никольская

7 тыс. кв. м офисов / 952 рабочих места

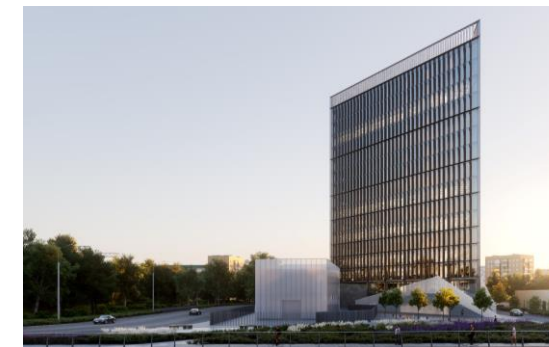
**М** м. Площадь Революции



## Business Club Газетный

5 тыс. кв. м офисов / 879 рабочих мест

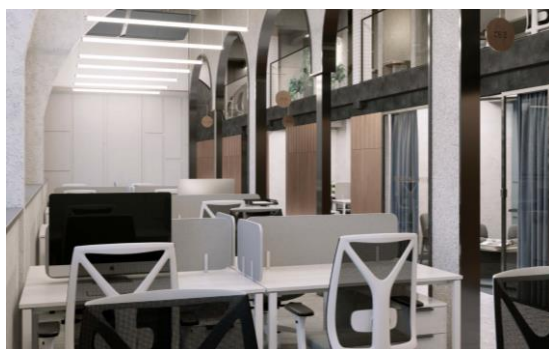
**М** м. Охотный ряд



## Business Club PORTA

4 тыс. кв. м офисов / 562 рабочих места

**М** м. Фили



## Малый Каретный пер., 11, с. 3

3 тыс. кв. м офисов / 488 рабочих мест

**М** м. Цветной бульвар



## Signature Столешников

4 тыс. кв. м офисов / 482 рабочих места

**М** м. Охотный ряд



## ASPACE Технопарк

3 тыс. кв. м офисов / 418 рабочих мест

**М** м. Технопарк



## Space 1 Лужники

2 тыс. кв. м офисов / 325 рабочих мест

**М** м. Воробьевы горы

# Деловая активность

За I полугодие 2024 года на рынке сервисных офисов Москвы было зафиксировано 67 новых сделок, компаниями арендованы 4,1 тыс. рабочих мест. Наиболее популярными деловыми локациями стали **Ленинградский коридор** и **Центральный деловой район** – суммарно более половины (56%) из числа всех арендованных рабочих мест за шесть месяцев года.

Портрет арендатора сервисного офиса формируют в большинстве своем российские компании (91%). Более 80% из числа всех арендованных рабочих мест с начала года приходятся на компании из сфер **IT (42%)**, **финансового сектора (21%)**, **промышленности (11%)**, **производства (9%)**. Результаты отличны от данных по итогам 2023 года, где большой объем составляли компании из сектора e-commerce – 21% всех сделок с известным арендатор.

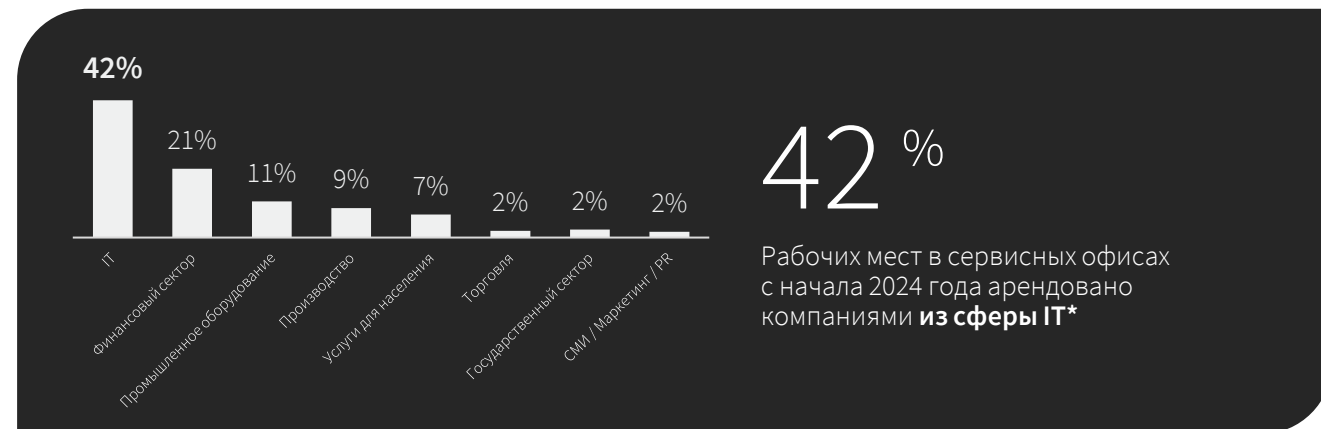
Средний размер сделки – количества арендованных рабочих мест – равен **62 рабочим местам**. Лишь 18% из числа всех закрытых сделок (12 из 67 шт.) реализованы в офисных пространствах объемом **более 100 рабочих мест**.

**4,1** тыс. шт.

Количество арендованных рабочих мест

**62** раб. места

Средний размер сделки



**42 %**

Рабочих мест в сервисных офисах с начала 2024 года арендовано компаниями **из сферы IT\***

## ТОП-3 новых сделок в сервисных офисах с начала 2024 года



**Business Club Искра-Парк**  
4 707 кв. м / 666 раб. мест



**Space 1 JET Белая Площадь**  
3 000 кв. м / 500 раб. мест



**Атмосфера Известия**  
2 800 кв. м / 400 раб. мест

№	Субрынок	Кол-во арендованных рабочих мест	Доля спроса
1	Ленинградский коридор	1 241	30%
2	Центральный деловой район	1 084	26%
3	Москва-Сити	497	12%
4	Остальной рынок	1 309	32%
<b>Весь рынок</b>		<b>4 131</b>	<b>100%</b>

\* В расчете учитывались сделки в сервисных офисах, по которым известен арендатор

## Вакансия и ставки

Снижение вакансии год к году **на 9,1 п.п.**

26,3% — 17,7%

I кв. 2023 — II кв. 2023

8,6%

II кв. 2024

5,5%

IV кв. 2024

№	Субрынок	Общее кол-во свободных рабочих мест*	Доля свободных рабочих мест*	Ставка аренды**
1	ЦДР	788	5,4%	34,8
2	Москва-Сити	8	0,2%	40,0
3	Ленинградский коридор	177	1,9%	45,8
<b>Весь рынок</b>		<b>3 674</b>	<b>8,6%</b>	<b>30,1</b>

В связи с тем, что свободное предложение сформировано исключительно премиальными сервисными пространствами с арендными ставками выше среднего, Ленинградский деловой коридор является наиболее дорогим субрынком: средневзвешенная арендная ставка **на 52% выше** среднерыночной и составляет 45,8 тыс. руб. / раб. м. / мес. без учета НДС. Доля вакансии по субрынку – 1,9% или 177 рабочих мест.

В Центральном деловом районе доля свободных рабочих мест – 5,4% или 788 рабочих места, средневзвешенная ставка аренды равна 34,8 тыс. руб. / раб. м. / мес. без учета НДС. Наиболее сильно вакансия снизилась в Москва-Сити: с 15,4 % по итогам 2023 года до 0,2% на II квартал 2024 года, или **на 15,2 п.п.** Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в деловом районе равна 40,0 тыс. руб. / раб. м. / мес. без учета НДС.

\* Расчет по свободным раб. местам на дату отчета в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов

\*\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов



# Центральный деловой район

## Сервисные офисы

129 тыс. кв. м

Общее предложение

На 2024 год в Центральном деловом районе запланировано открытие **четырёх новых площадок** объемом 17,3 тыс. кв. м офисов / 2,5 тыс. раб. мест.

18,2 тыс.

Общее количество рабочих мест

Сегодня в деловом районе функционируют 38 сервисных офисов, 25 из которых – это сетевые площадки. Уровень вакансии в ЦДР **сократился на 14 п. п.** со II квартала 2023 года: с 19,4% до 5,4% соответственно.

Сетевые площадки

118 тыс. кв. м

Объем сетевых площадок

92 %

Доля сетевых площадей

34,8 тыс. руб./ раб. м. в мес.

Ставка аренды\*\*

5,4 %

Вакантность\*

\* Расчет по свободным раб. местам на дату отчета в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов

\*\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС

Крупнейшие площадки сервисных офисов

Flexity Овчинниковская



СДАНО

23 000 кв. м, 2 700 раб. мест

CODE KADASHEE



СДАНО

13 000 кв. м, 2 500 раб. мест

Space 1 Балчуг



СДАНО

11 500 кв. м, 1 500 раб. мест

Атмосфера Известия



СДАНО

10 250 кв. м, 1 350 раб. мест

# Ленинградский коридор

## Сервисные офисы

73 тыс. кв. м

Общее предложение

На 2024 год в Ленинградском коридоре запланировано открытие новой площадки – **Business Club на Ходынском поле** (9 872 кв. м / 1 426 раб. мест).

9,4 тыс.

Общее количество рабочих мест

Сегодня в деловом районе функционируют 11 площадок сервисных офисов. Доля вакантных рабочих мест **минимальна** и не превышает 2%.

### Сетевые площадки

73 тыс. кв. м

Объем сетевых площадок

100 %

Доля сетевых площадей

45,8 тыс. руб./ раб. м. в мес.

Ставка аренды\*\*

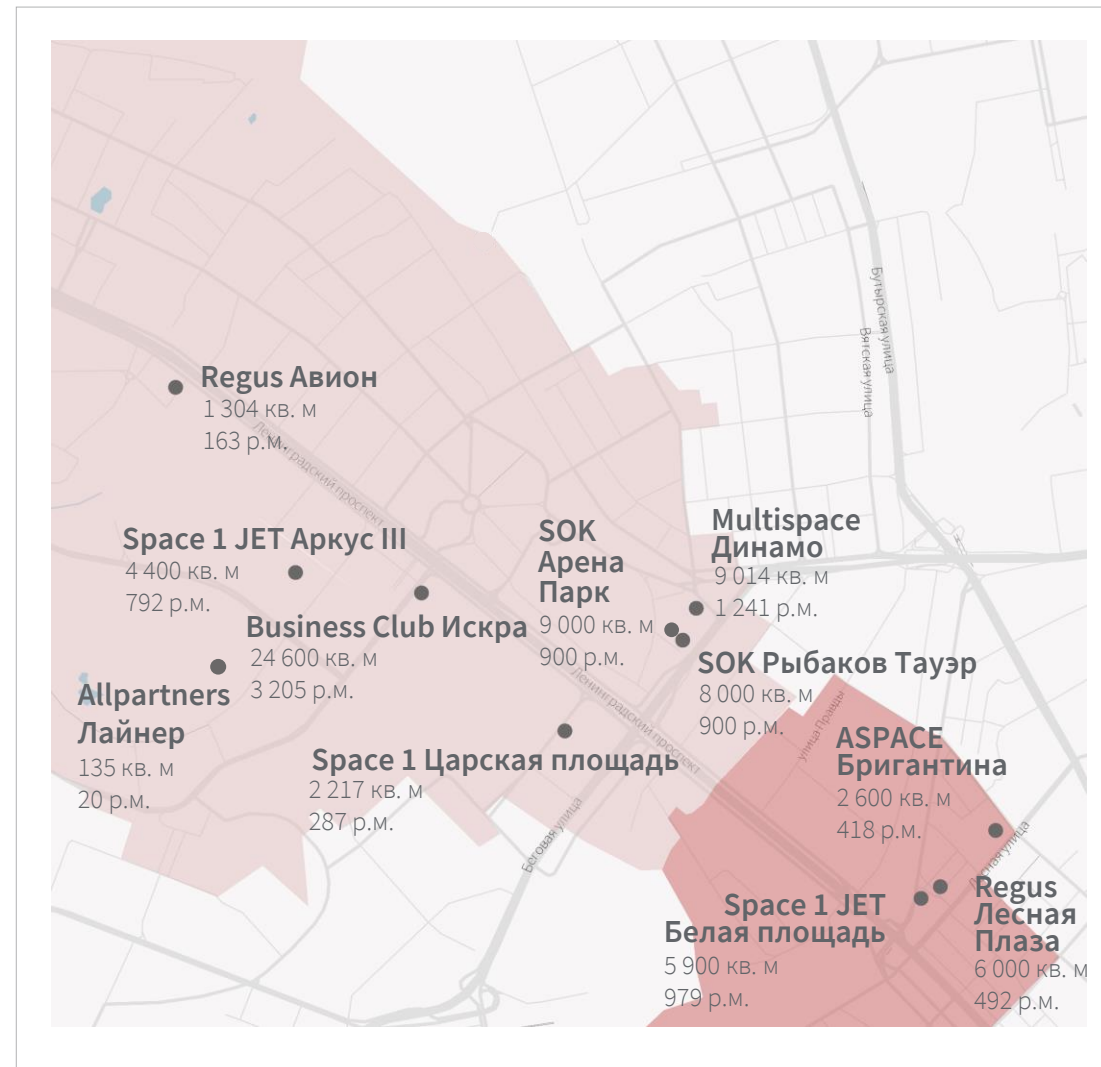
1,9 %

Вакантность\*

\* Расчет по свободным раб. местам на дату отчета в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов

\*\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС

### Открытые сервисные офисы





# Москва-Сити

## Сервисные офисы

34 тыс.  
кв. м

Общее предложение

5,0 тыс.

Общее количество  
рабочих мест

### Сетевые площадки

25 тыс.  
кв. м

Объем сетевых площадок

71 %

Доля сетевых площадей

40,0 тыс. руб./  
раб. м. в мес.

Ставка аренды\*\*

0,2 %

Вакантность\*

Сегодня в деловом районе функционируют 17 сервисных офисов, 10 из которых – это сетевые площадки. Уровень вакансии год к году **снизился на 22,7 п. п.** за счет реализации в I пол. 2024 года ряда крупных площадок операторов **SOK, F2.CITY и Space 1.**

Средневзвешенный показатель арендной ставки в Москва-Сити зафиксировался на уровне **40 тыс. руб. / раб. м. в месяц без НДС.**

Allpartnerts #West.40 –  
**единственная сетевая площадка  
с вакансией** в Москва-Сити

\* Расчет по свободным раб. местам на дату отчета в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов

\*\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС



# Москва-Сити

## Сервисные офисы

### Федерация-Запад

Этаж 33	CEO Rooms Federation 33	68 р.м.
Этаж 40	Allpartners #West.40	230 р.м.

### Федерация-Восток

Этаж 4	SOK Сити	969 р.м.
Этаж 18	Workki Сити	371 р.м.
Этажи 19-20	SREDA	200 р.м.
Этаж 26	F26	359 р.м.
Этаж 35	F35	85 р.м.
Этаж 36	F2.CITY	260 р.м.
Этаж 37	Worknation	180 р.м.
Этаж 40	Apollax Space Федерация	334 р.м.

### Меркурий

Этаж 4	Space 1 Меркурий	396 р.м.
--------	------------------	----------

### Империя

Этаж 4	Apollax Space Империя	323 р.м.
Этаж 8	CEO Rooms Empire 8	512 р.м.
Этаж 16	CEO Rooms Empire 16	76 р.м.

### Город Столиц Москва

Этаж 51	Allpartners Город Столиц	45 р.м.
---------	--------------------------	---------



Меркурий

Федерация-Восток

Город Столиц  
Москва

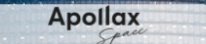
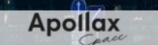


Федерация-Запад

Империя



CEO ROOMS



F35

F<sup>2</sup>



F26

SREDA

workki

CEO ROOMS

CEO ROOMS



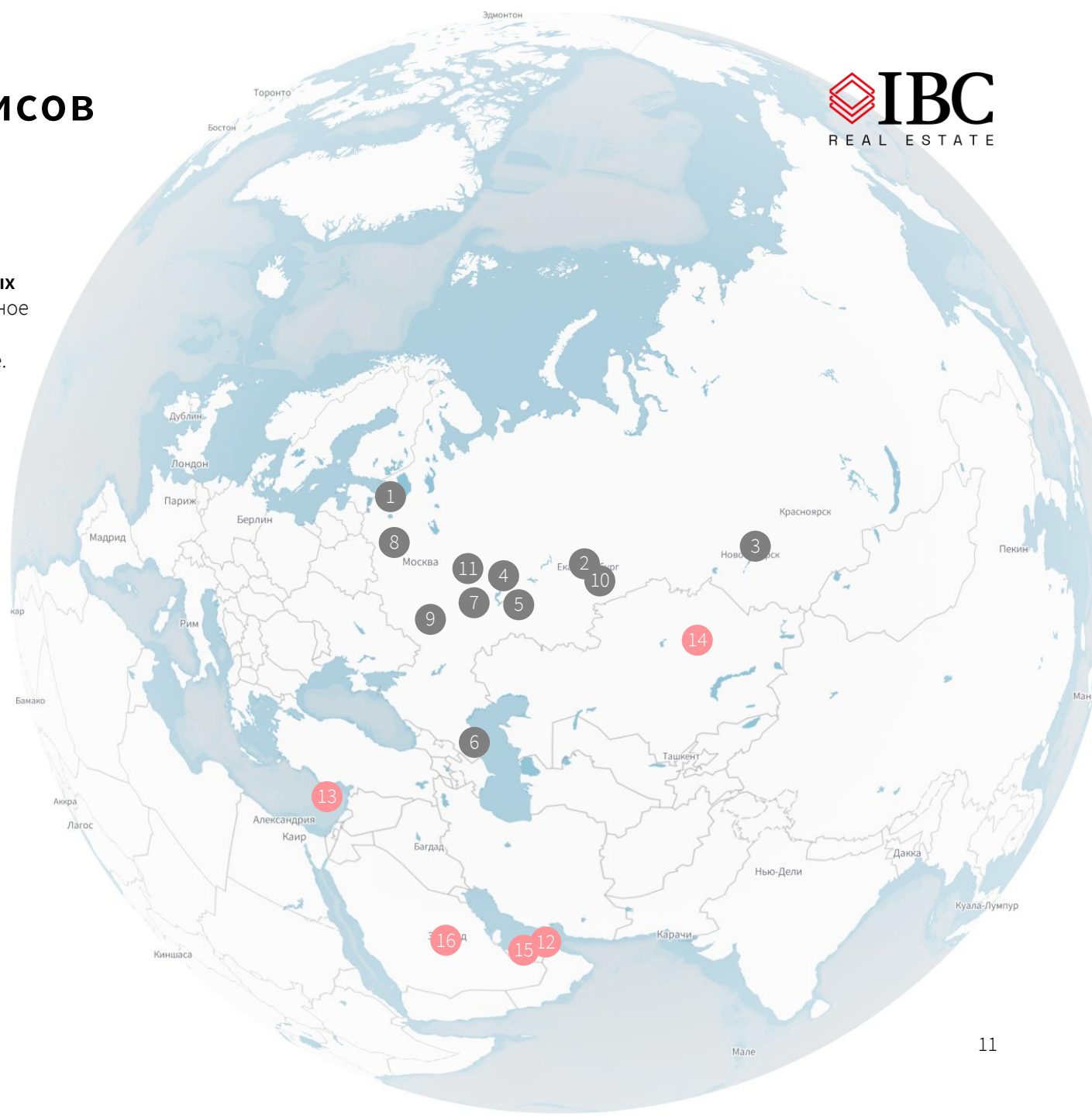
SOK



# Развитие сетевых сервисных офисов в регионах России и за рубежом

На 2024 год сетевые операторы охватывают **11 российских городов**: открыты 23 площадки, планируются к открытию – еще 4 площадки. Отмечается широкое представительство в **Приволжском, Северо-западном и Центральном федеральных округах**. За рубежом сетевые операторы сервисных офисов Москвы начинают активное распространение – с 2022 года были открыты площадки в ОАЭ и на Кипре, в 2024 году планируются также сетевые открытия в Казахстане, Саудовской Аравии, ОАЭ и Кипре.

№	Город	Кол-во сетевых площадок сервисных офисов	Оператор
1	Санкт-Петербург	12	<b>SOK</b> <b>Regus</b> (практик) <b>multispace</b>
2	Екатеринбург	3	<b>SOK</b> <b>СОЛЬ</b>
3	Новосибирск	2 + 1 (скоро открытие)	(практик)
4	Казань	2	<b>SOK</b> <b>workki</b>
5	Самара	1	(практик)
6	Махачкала	1	(практик)
7	Пенза	1	<b>MEETING POINT</b>
8	Великие Луки	1	(практик)
9	Воронеж	1 (скоро открытие)	(практик)
10	Челябинск	1 (скоро открытие)	(практик)
11	Нижний Новгород	1 (скоро открытие)	(практик)
12	Дубай (ОАЭ)	4 + 1 (скоро открытие)	<b>Space</b> <b>ispace</b> <b>CODE</b> smart offices
13	Пафос (Кипр)	2 + 2 (скоро открытие)	<b>multispace</b>
14	Астана (Казахстан)	1 (скоро открытие)	(практик)
15	Абу-Даби (ОАЭ)	1 (скоро открытие)	<b>ispace</b> smart offices
16	Эр-Рияд (Саудовская Аравия)	1 (скоро открытие)	<b>ispace</b> smart offices



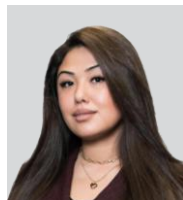
\* Зарубежные площадки международных оператора Regus в расчете не учитывались.





**ЕКАТЕРИНА БЕЛОВА**

Член совета директоров, руководитель  
департамента офисной недвижимости



**ЕКАТЕРИНА НОГАЙ**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики



**МАРИНА ГРИЦКОВА**

Старший аналитик департамента  
исследований и аналитики



**ИРИНА СОХАНЕВА**

Аналитик департамента  
исследований и аналитики



# Спасибо



## Россия

Москва, БЦ Lighthouse  
ул. Валовая, д. 26  
[Moscow.Russia@ibcrealestate.ru](mailto:Moscow.Russia@ibcrealestate.ru)

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж  
ул. Итальянская, д. 17  
[St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru](mailto:St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru)

## Казахстан

Алматы, SmArt.Point  
ул. Байзакова, д. 280  
[Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz](mailto:Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz)