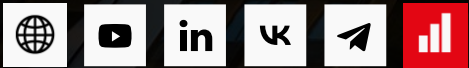




ЛЕНИНГРАДСКИЙ КОРИДОР

Москва
III квартал 2024 года



Ленинградский коридор: итоги III кв. 2024 года

Общее предложение

20,4 МЛН
КВ. М

Москва
Классы Prime, A, B+, B-

1,5 МЛН
КВ. М

ЛДР
Классы Prime, A, B+

Новое строительство

375 ТЫС.
КВ. М

Москва
Классы A, B+

12 ТЫС.
КВ. М

ЛДР
Классы A, B+

Ставки аренды*

27,6 ТЫС. РУБ./
КВ. М В ГОД

Москва
Класс A

37,1 ТЫС. РУБ./
КВ. М В ГОД

ЛДР**
Класс A

Основные изменения за III кв. 2024

Объемы ввода остаются сдержанными

В III квартале 2024 года было введено офисное здание класса B+ на **6 тыс. кв. м** офисов под штаб-квартиру госкомпании «Мосгоргеотрест».

Заклучена одна из крупнейших сделок продажи

В III квартале 2024 года **Банк России приобрел строящийся комплекс SLAVA на 102 тыс. кв. м** для размещения собственной штаб-квартиры. Это одна из крупнейших сделок купли-продажи на офисном рынке Москвы и яркое **подтверждение тенденции** на реализацию площадей задолго до ввода в эксплуатацию.



Запрашиваемые ставки продолжают увеличиваться

Запрашиваемые ставки аренды на офисы в Ленинградском коридоре продолжают увеличиваться. В среднем по качественным зданиям рост составил **около 20% за год**.

Объем сделок

1,4 МЛН
КВ. М

Москва
Классы Prime, A, B+, B-

0,3 МЛН
КВ. М

ЛДР
Классы Prime, A, B+

Уровень вакантности

5,2 %

Москва
Классы Prime, A, B+, B-

7,0 %

ЛДР**
Классы Prime, A, B+

Ставки аренды*

21,8 ТЫС. РУБ./
КВ. М В ГОД

Москва
Класс B+

23,3 ТЫС. РУБ./
КВ. М В ГОД

ЛДР**
Класс B+

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, OPEX и коммунальных платежей (triple net)

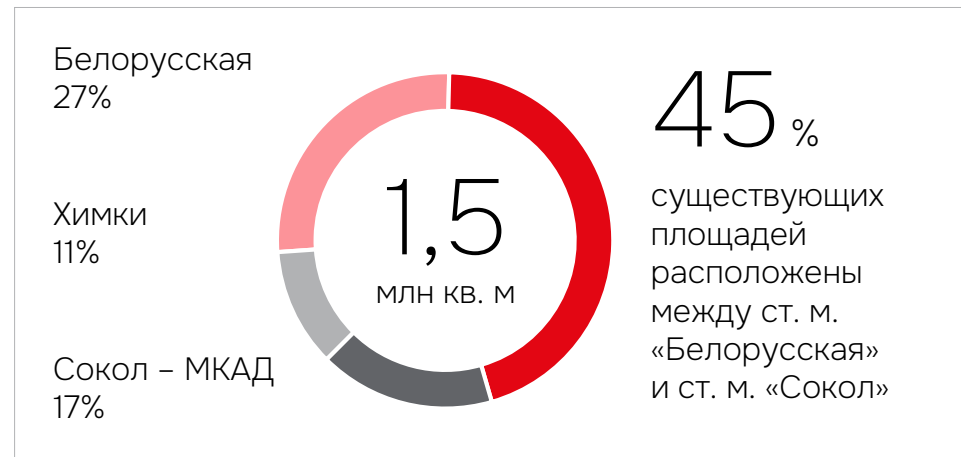
** Данные представлены без учета района Химки для наиболее корректного представления без широкого разброса значений

Ключевые объекты

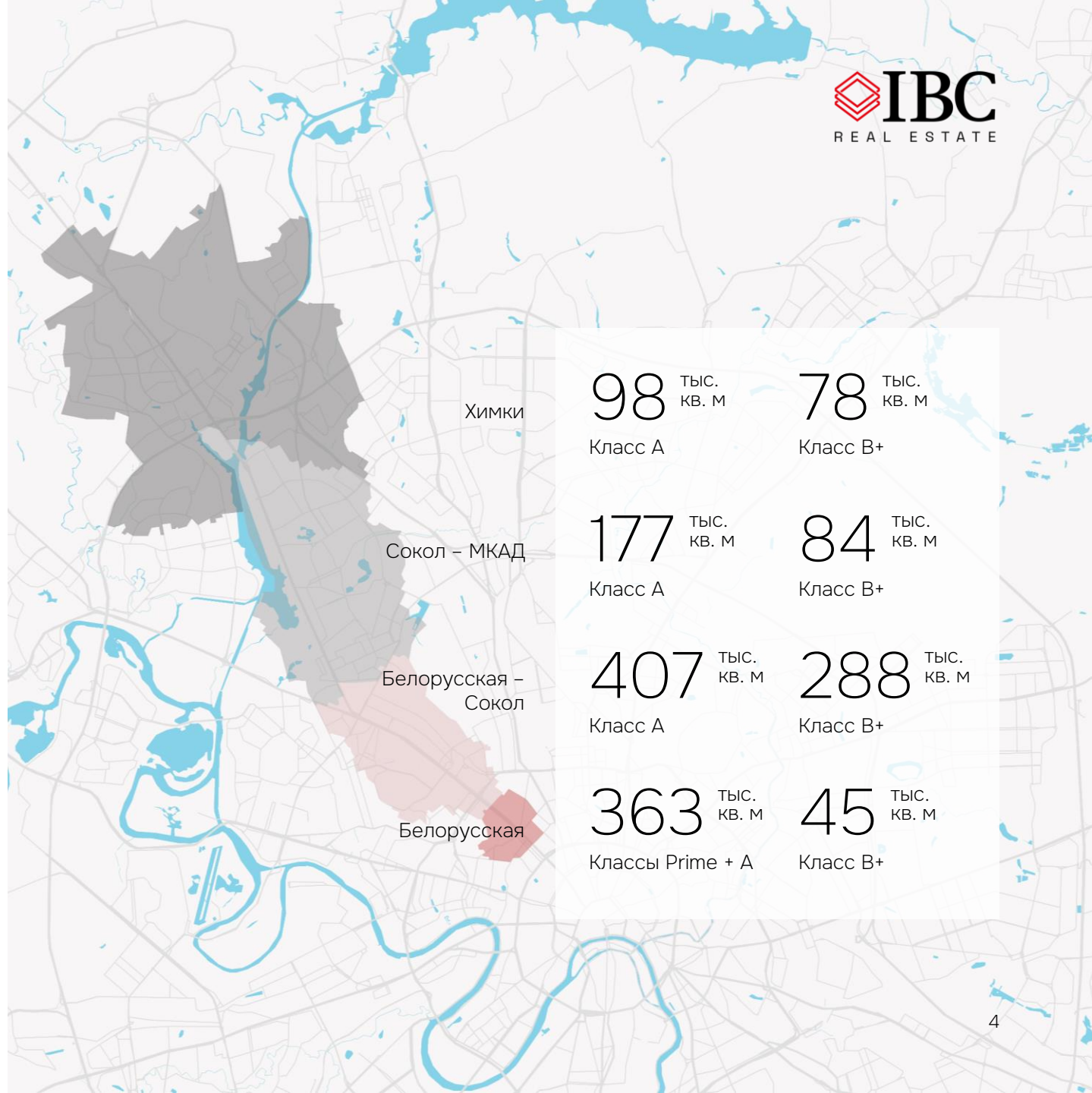
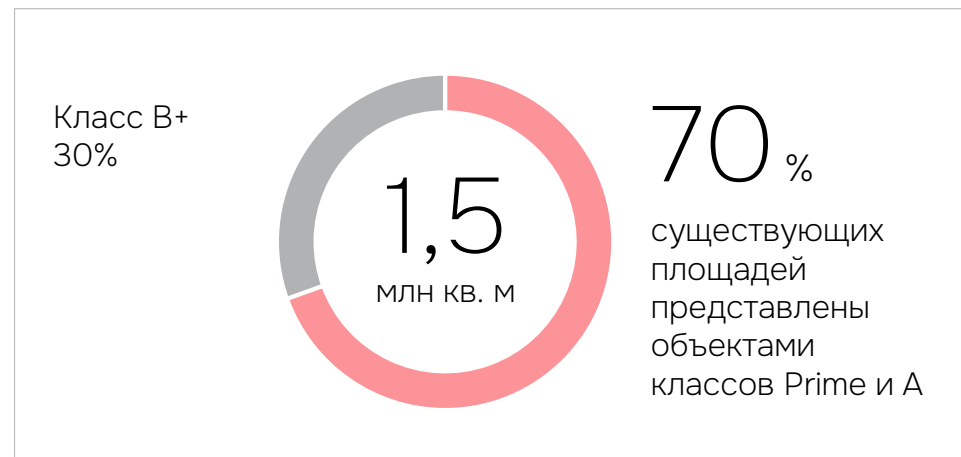


Текущее предложение

Структура предложения по локациям



Структура предложения по классам



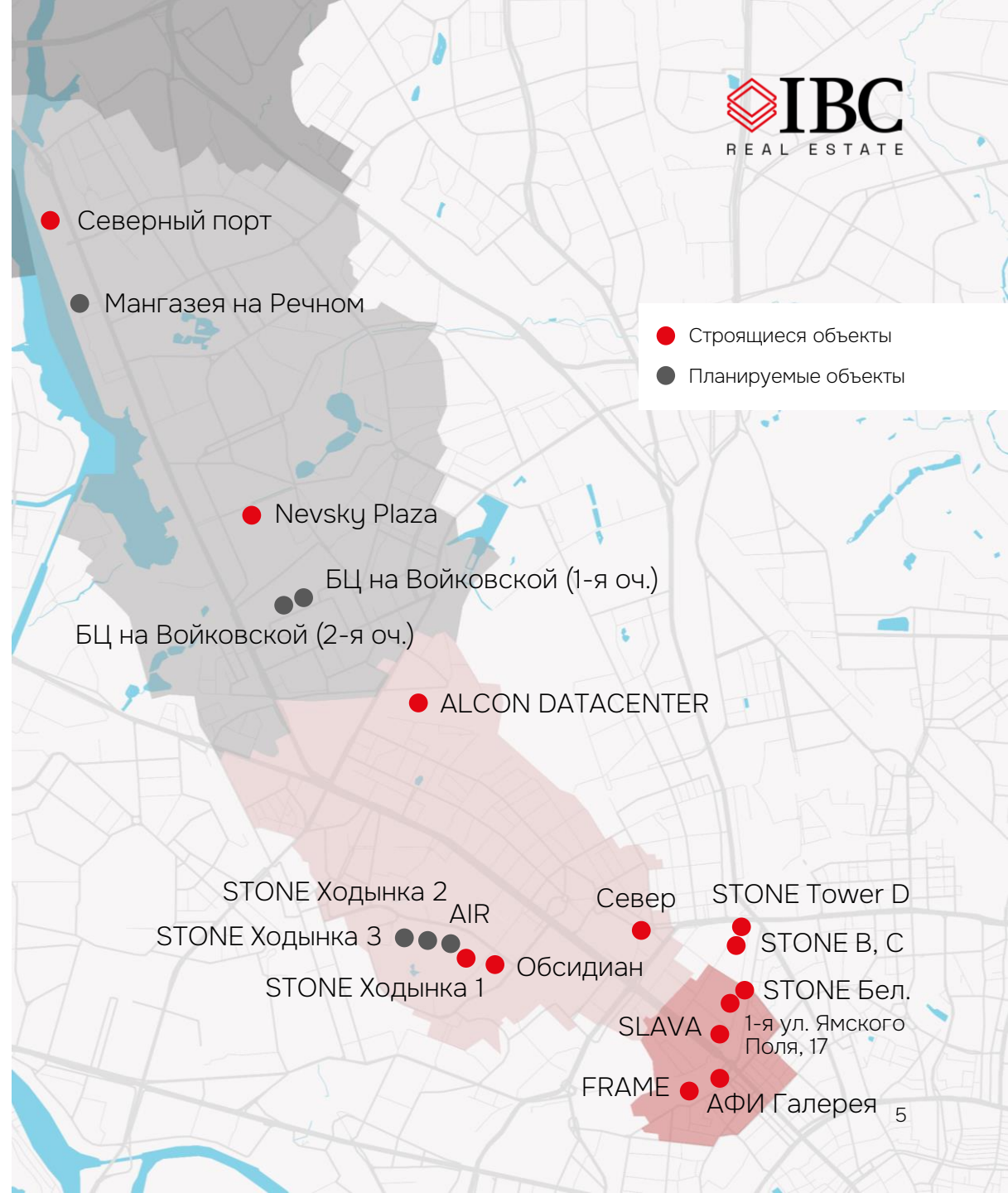
Будущее предложение

Строящиеся объекты

Проект	Девелопер	Класс	Площадь*	Готовность
STONE Towers B, C	STONE	A	42 922	2024
АФИ Галерея	AFI Development	A	9 662	2024
SLAVA	MR Group	A	101 510	2025
STONE Tower D	STONE	A	32 004	2025
Nevsky Plaza	КРОСТ	B+	17 000	2025
Обсидиан	Business Club	A	9 872	2025
1-я ул. Ямского Поля, вл. 17	Вперед ДВЛ	A	51 100	2026
ALCON DATACENTER	Alcon Development	A	5 178	2026
STONE Ходынка 1	STONE	A	65 100	2027
Север	Галс-Девелопмент	A	57 924	2027
FRAME	FORMA	A	49 681	2027
STONE Белорусская	STONE	A	21 164	2027
Северный порт	LEGENDA	A	15 746	2027

478 863

* На слайде указана офисная площадь в тыс. кв. м

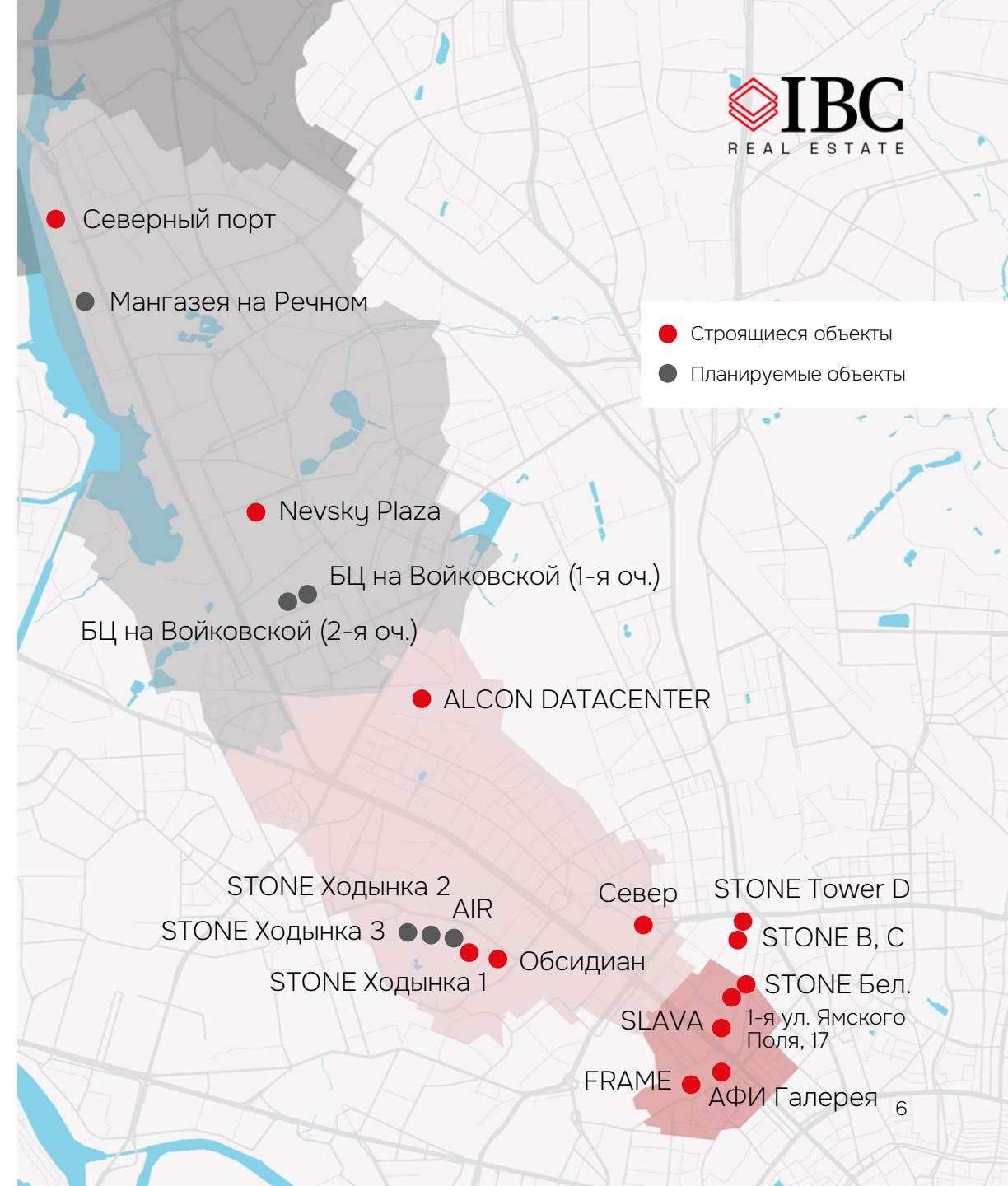


Будущее предложение

Планируемые объекты

Проект	Девелопер	Класс	Площадь*	Готовность
БЦ на Войковской (1-я оч.)	Галс-Девелопмент	A	21 250	2027
AIR	Tekta Group	A	91 000	2028
STONE Ходынка 2	STONE	A	45 500	2028
Мангазея на Речном	Мангазея	A	36 500	2028
БЦ на Войковской (2-я оч.)	Галс-Девелопмент	A	63 750	2029
STONE Ходынка 3	STONE	A	50 000	2029
			308 000	

* На слайде указана офисная площадь в тыс. кв. м



Доля свободных площадей

Динамика к III кварталу 2023 года

7,0 %
-5,9 п.п.

Доля свободных площадей

96 тыс. кв. м
-38%

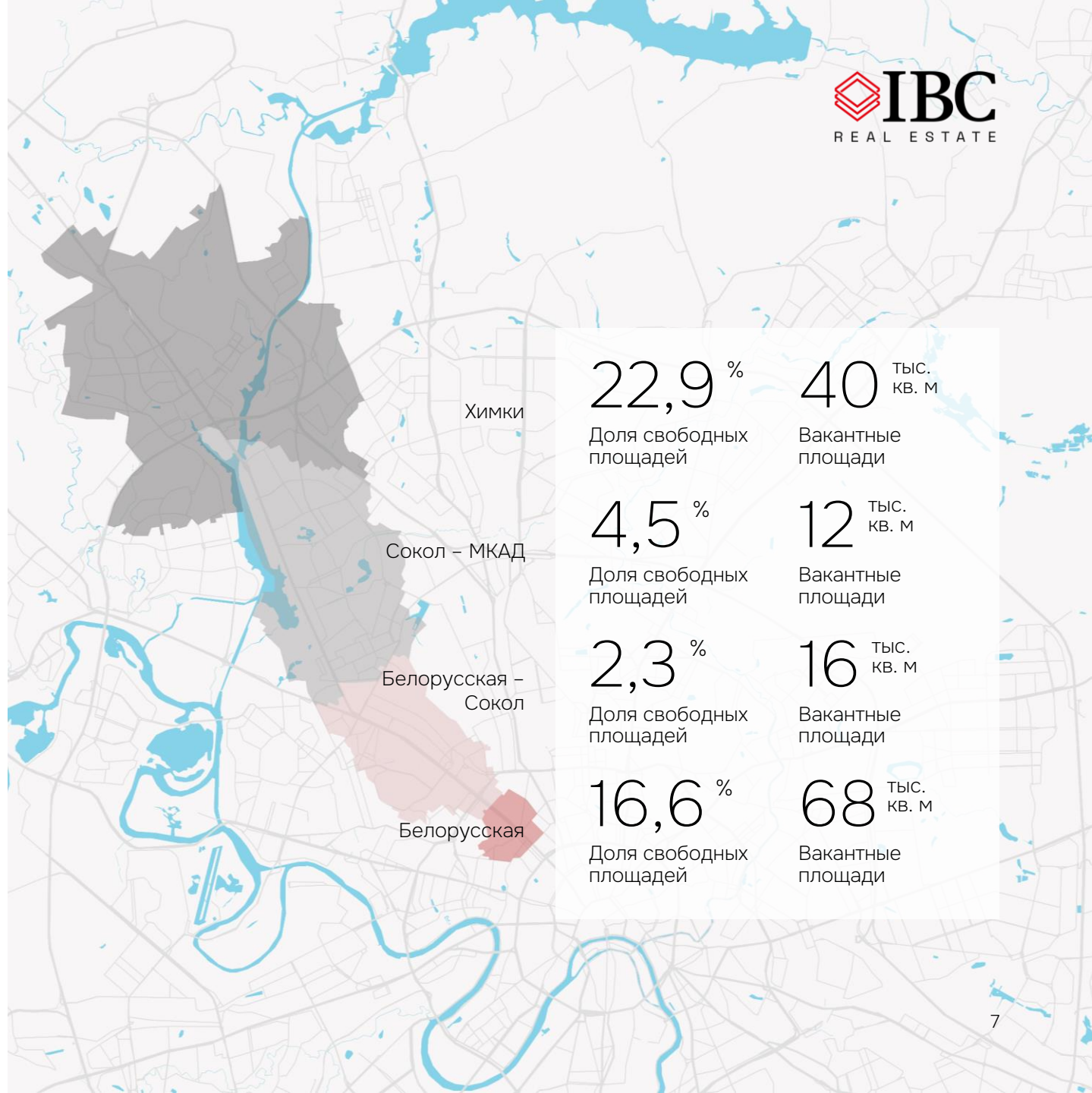
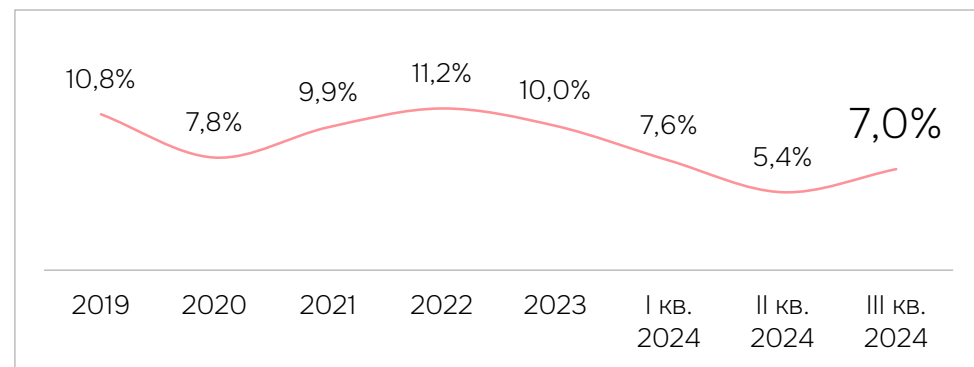
Вакантные площади

По итогам III квартала 2024 года уровень вакантности в Ленинградском коридоре* составил 7,1%, **снизившись на 5,9 п.п. г/г.**

Увеличение за квартал связано с крупными вакансиями в районе Белорусской – общая доля свободных площадей в данном субрынке составляет 16,6%. Около 70% вакантного объема в локации сосредоточено в двух зданиях класса Prime. Здания активно рассматривают конечные пользователи, поэтому в случае их заполнения к концу года **вакансия в районе Белорусской может снизиться до 5,3%, вакансия в ЛДР – до 3,6%.**

Динамика доли свободных площадей, %, классы Prime, A и B+

* Без учета района Химки для наиболее корректного представления данных без широкого разброса значений



Ставки аренды

Динамика к III кварталу 2023 года

41 тыс. руб./
кв. м в год
+3%

Prime

37 тыс. руб./
кв. м в год
-3%

Класс А

23 тыс. руб./
кв. м в год
без изм.

Класс В+

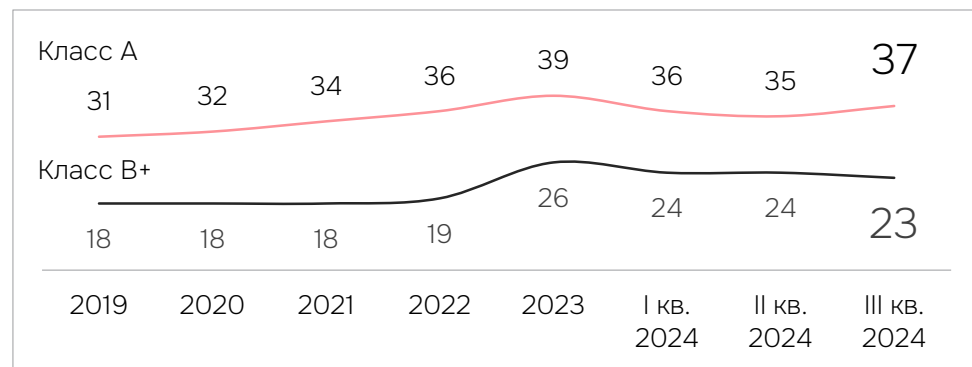
Запрашиваемые ставки аренды на офисы в Ленинградском коридоре* продолжают рост.

За счет того, что средневзвешенные значения сильно зависят от вакансии на момент расчета – они более волатильны и на коротком временном отрезке могут некорректно отображать динамику запрашиваемых ставок.

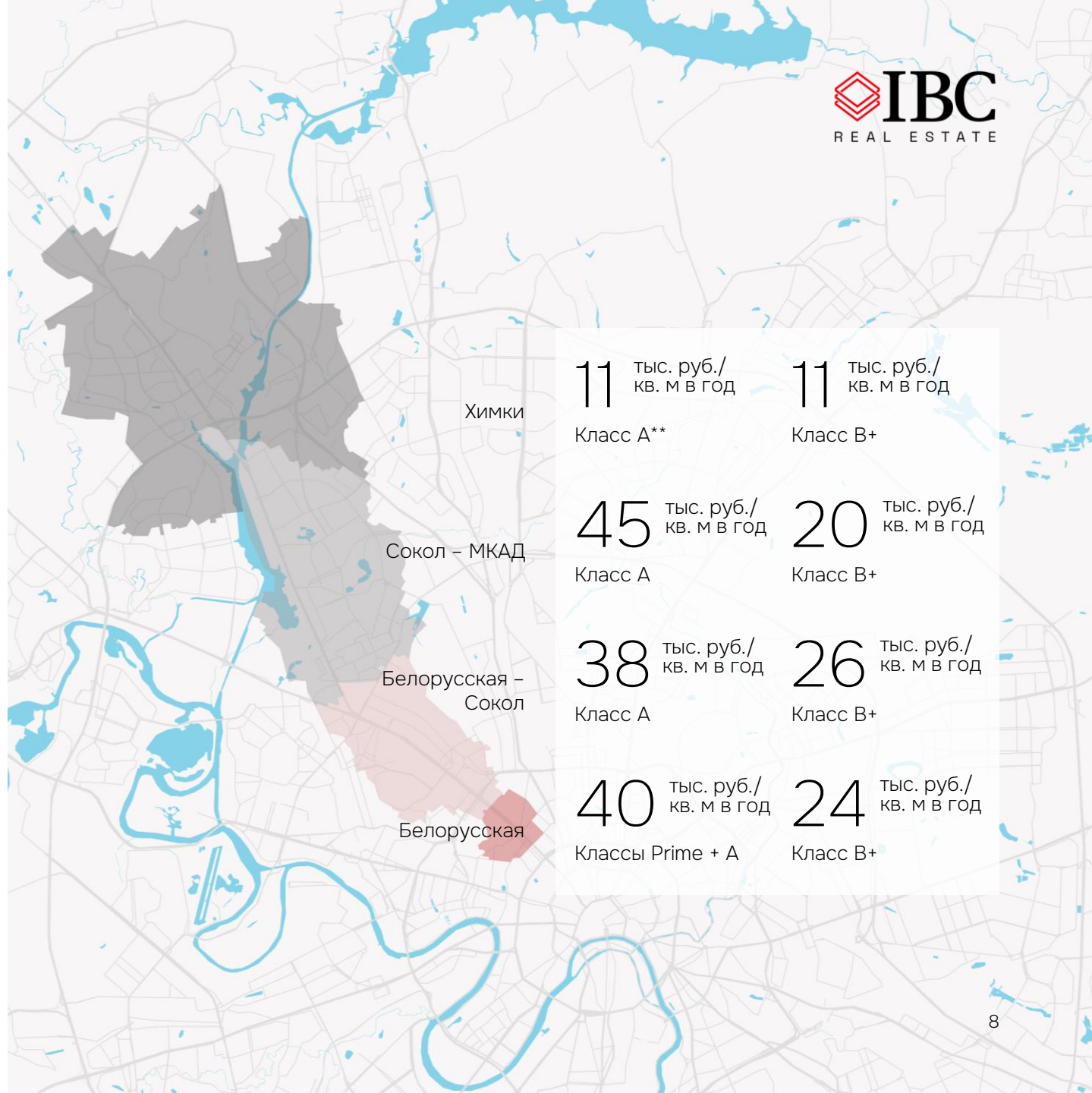
На примере качественных проектов в локации запрашиваемая ставка на офис класса А без отделки в Ленинградском коридоре может составлять **от 38 тыс. руб./кв. м в год** без НДС и ОРЕХ, с отделкой – **от 45 тыс. руб./кв. м в год** без НДС и ОРЕХ.

Динамика ставок аренды, тыс. руб./кв. м в год, классы Prime, А и В+

* Без учета района Химки для наиболее корректного представления данных без широкого разброса значений



** Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в формате triple net



Спрос

16% Средняя доля Ленинградского коридора от общего объема сделок по рынку за 5 лет

Локация	2020	2021	2022	2023	I-III кв. 2024*
Ленинградский коридор	196	188	100	209	288
Другие локацияи	570	1 252	1 008	1 799	1 083
Общий объем сделок	766	1 440	1 108	2 008	1 371
Доля ЛДР	26%	13%	9%	10%	21%

Примеры крупных сделок 2024 года



Банк России

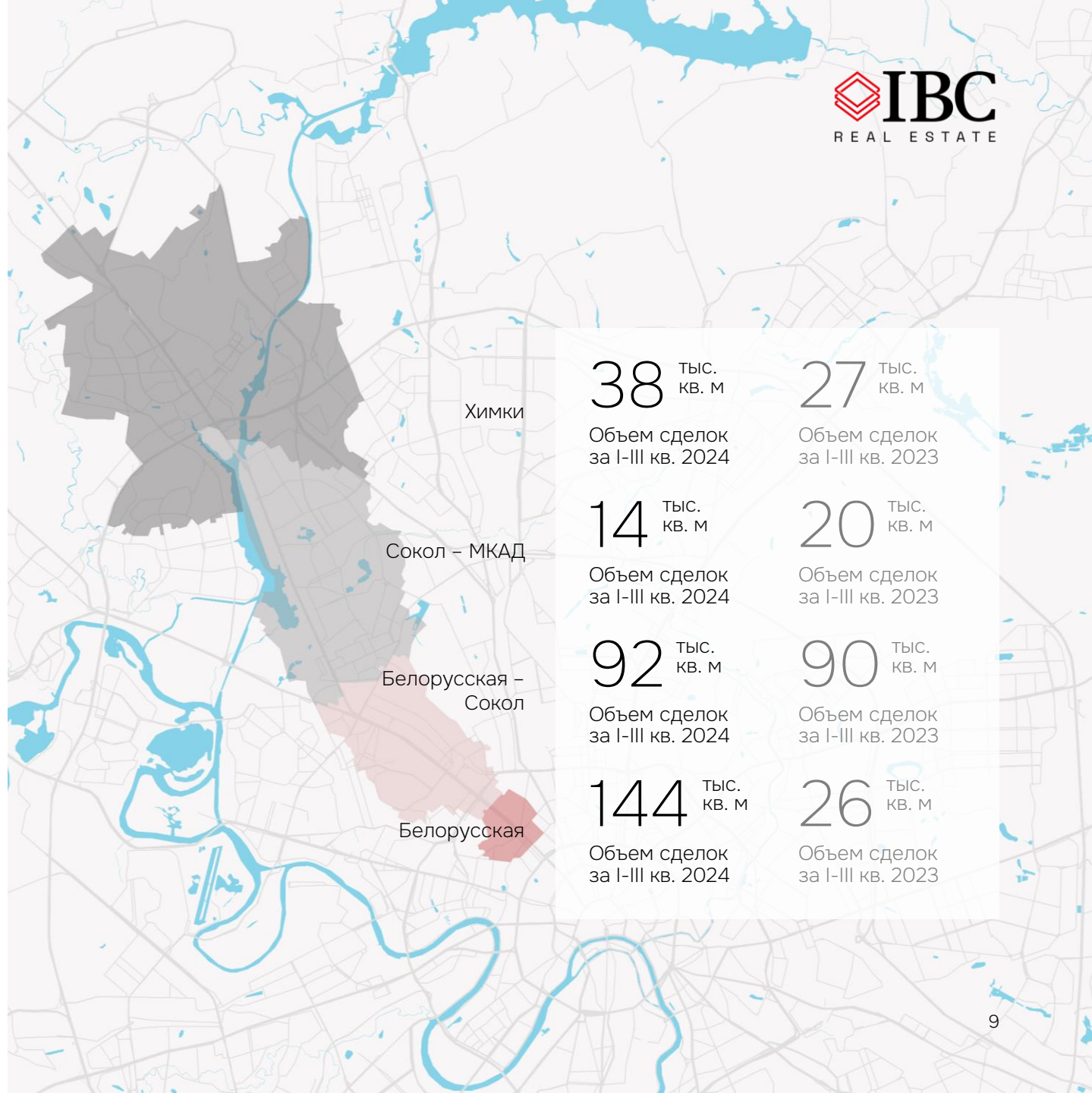
SLAVA · Продажа
102 тыс. кв. м
Белорусская



AFI2B · Аренда
9 тыс. кв. м
Белорусская



Литис · Аренда
7 тыс. кв. м
Белорусская – Сокол



* Все данные по объему сделок на слайде приведены в тыс. кв. м

Сервисные офисы в Ленинградском коридоре

74 ТЫС.
КВ. М

Общее предложение

На 2025 год в Ленинградском деловом районе запланировано открытие новой площадки – **Business Club на Ходынском поле** (10 тыс. кв. м / 1 426 раб. мест).

9,5 ТЫС.
ШТ.

Общее количество рабочих мест

Сегодня в деловом районе функционируют 12 площадок сервисных офисов. В сравнении с I кв. 2023 года доля вакантных рабочих мест **сократилась на 4 п.п.**, а средневзвешенная арендная ставка **увеличилась на 23%**.

Сетевые площадки

73 ТЫС.
КВ. М

Объем сетевых площадок

99 %

Доля сетевых площадей

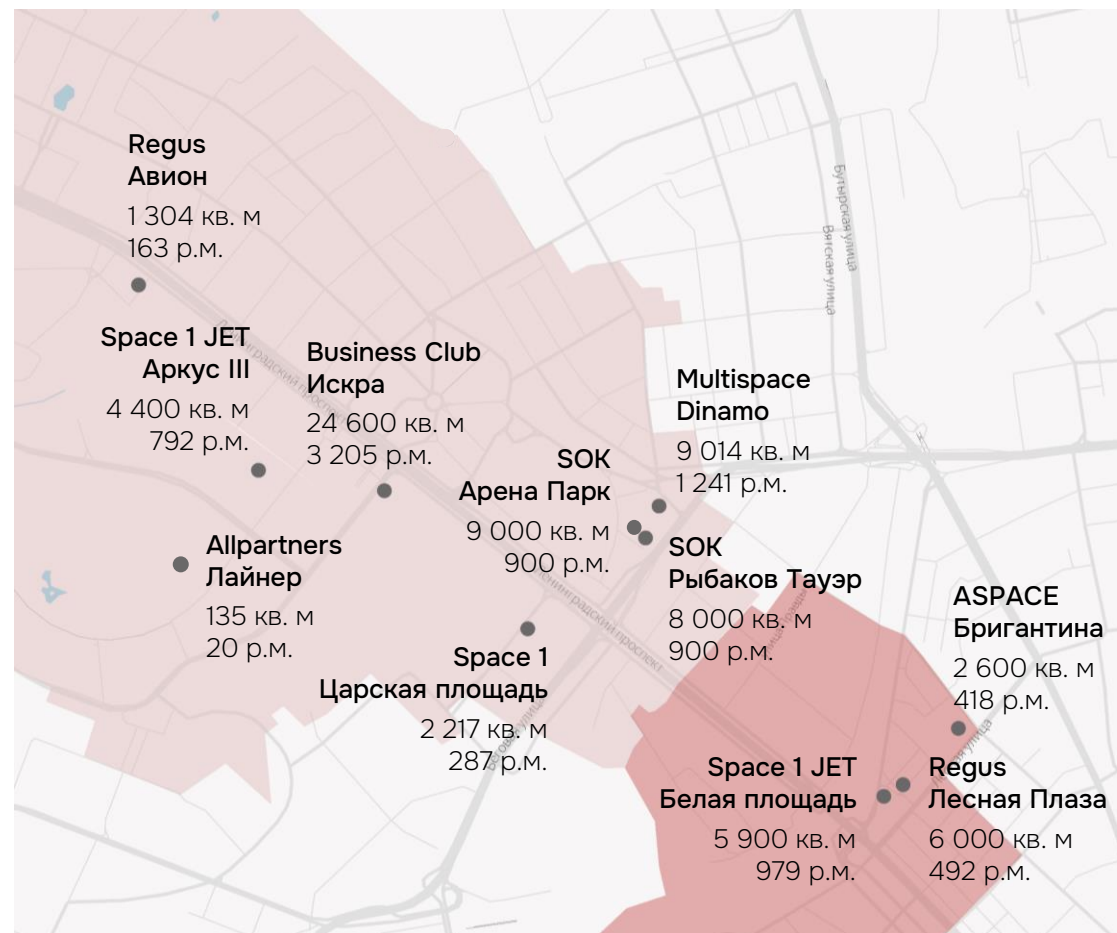
43,5 тыс. руб./
раб. место/
месяц

Ставка аренды**

0,8 %

Вакантность*

Открытые сетевые сервисные офисы



* 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



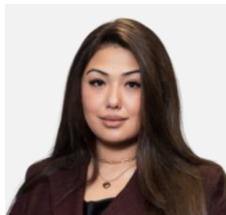
Екатерина Белова

Член совета директоров,
руководитель департамента по
работе с офисными помещениями



Марина Грицкова

Руководитель направления
офисной аналитики



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Ирина Соханева

Аналитик департамента
исследований и аналитики

Спасибо

Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz