



Офисная недвижимость

# ЛЕНИНГРАДСКИЙ КОРИДОР

---

II квартал 2024



# Ленинградский коридор

## Итоги II кв. 2024 года

Общее предложение

20,5 млн кв. м

Москва, классы А, В+, В-

1,4 млн кв. м

ЛДР, классы А, В+

Новое строительство

330 тыс. кв. м

Москва, классы А, В+, В-

6 тыс. кв. м

ЛДР, классы А, В+

Ставки аренды\*/ Класс А

26,7 тыс. руб./ кв. м в год

Москва

35,2 тыс. руб./ кв. м в год

ЛДР\*\*

Ключевые изменения:

### □ Ввод нового бизнес-центра **White Sea**

По результатам II квартала 2024 года в Ленинградском коридоре в эксплуатацию был введен **бизнес-центр White Sea**. К концу года **прогнозируется увеличение объема офисных площадей** в деловом районе на 57 тыс. кв. м за счет ввода ряда офисных зданий.

**Уровень вакантности в деловом районе снизился на 4,6 п.п.**

**в сравнении с итогами 2023 года** и составил 5,4% или 65 тыс. кв. м офисных площадей



### ⏶ Вымывание дорогих предложений

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды рассчитывается от текущей вакансии и является динамичной величиной. По итогам II квартала 2024 года в Ленинградском деловом коридоре фиксируется **вымывание дорогих вакантных предложений**, в связи с чем средневзвешенные показатели арендных ставок идут вниз: по классу А – на 10%, по классу В+ – на 8%. Однако в сравнении со среднерыночным показателем, в ЛДР ставка аренды выше на 32% по классу А и 10% по классу В+.

Объем сделок

789 тыс. кв. м

Москва, классы А, В+, В-

133 тыс. кв. м

ЛДР, классы А, В+

Доля свободных площадей

6,5 %

Москва, классы А, В+, В-

5,4 %

ЛДР\*\*, классы А, В+

Ставки аренды\* / Класс В+

21,6 тыс. руб./ кв. м в год

Москва

23,7 тыс. руб./ кв. м в год

ЛДР\*\*

\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОПЕХ и коммунальных платежей.

\*\* Данные представлены без учета района Химки для наиболее корректного представления без широкого разброса ставок.

# Ленинградский коридор

Ввод 2024 года



Бизнес-центр: **White Sea**  
Площадь офисов: 6 250 кв. м  
**Эксклюзив IBC Real Estate**



# Ленинградский коридор

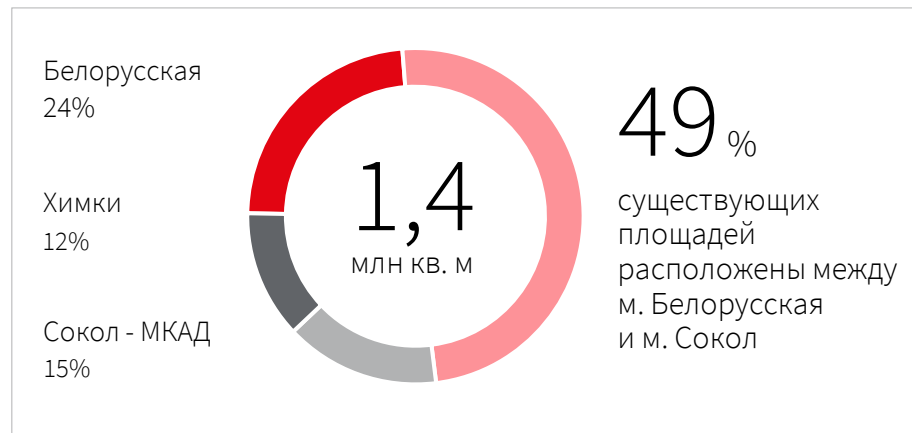
## Ключевые объекты



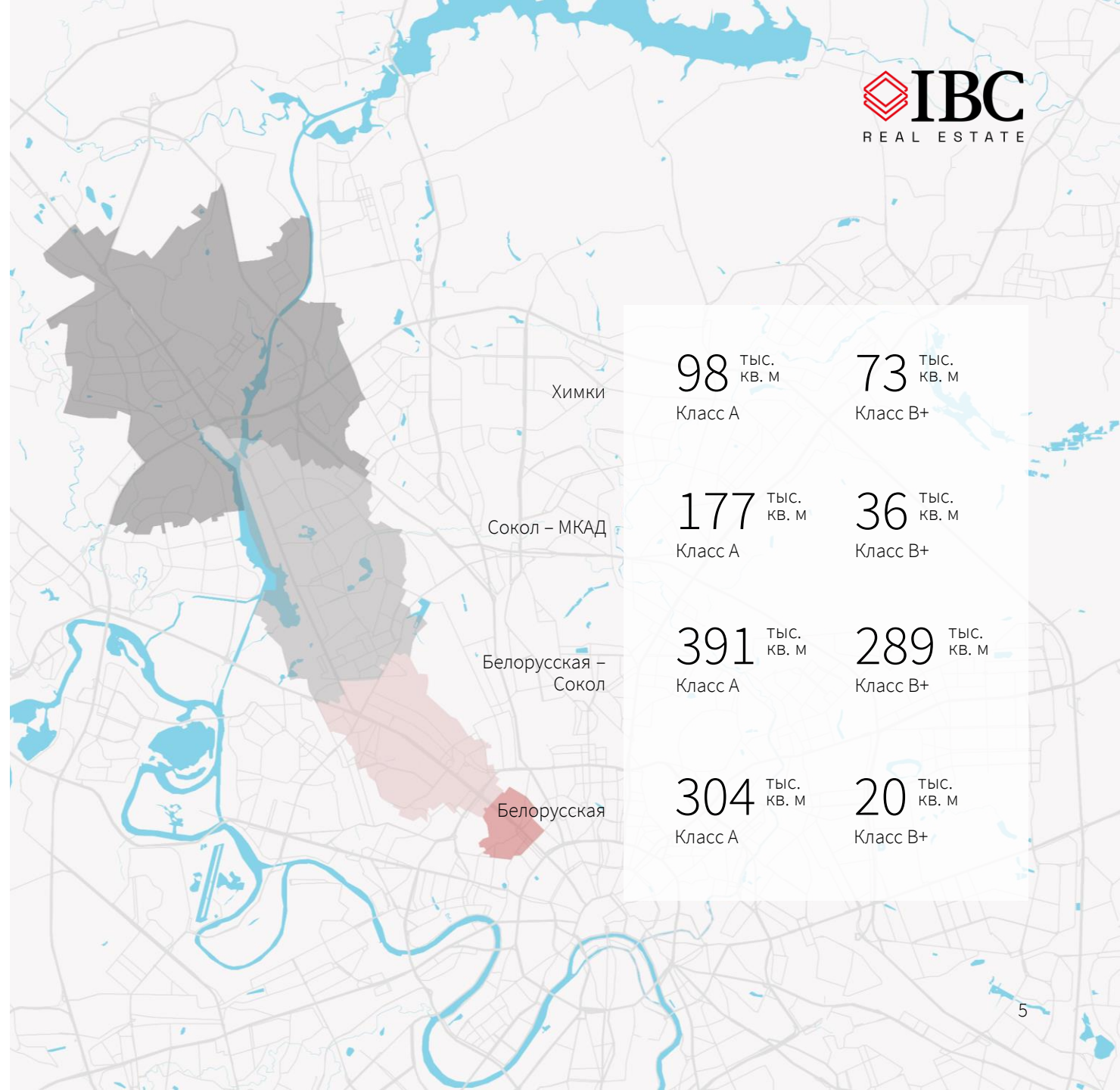
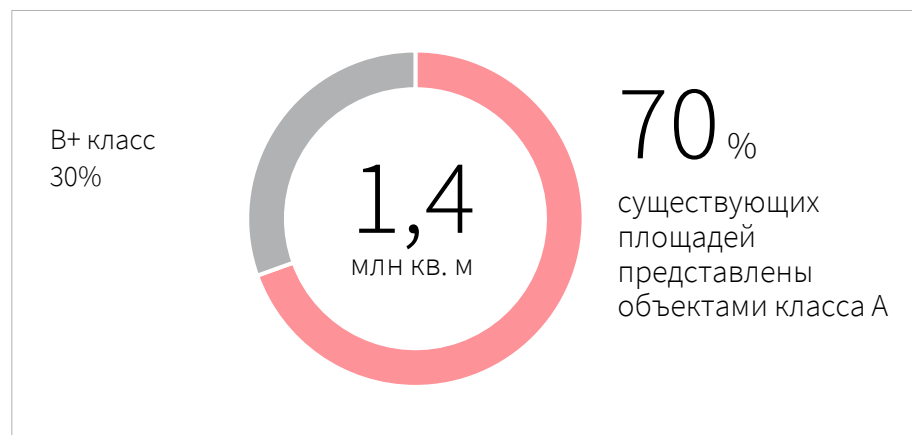
# Ленинградский коридор

## Существующее предложение

Структура предложения **по локациям**



Структура предложения **по классам**



# Ленинградский коридор

## Будущее предложение

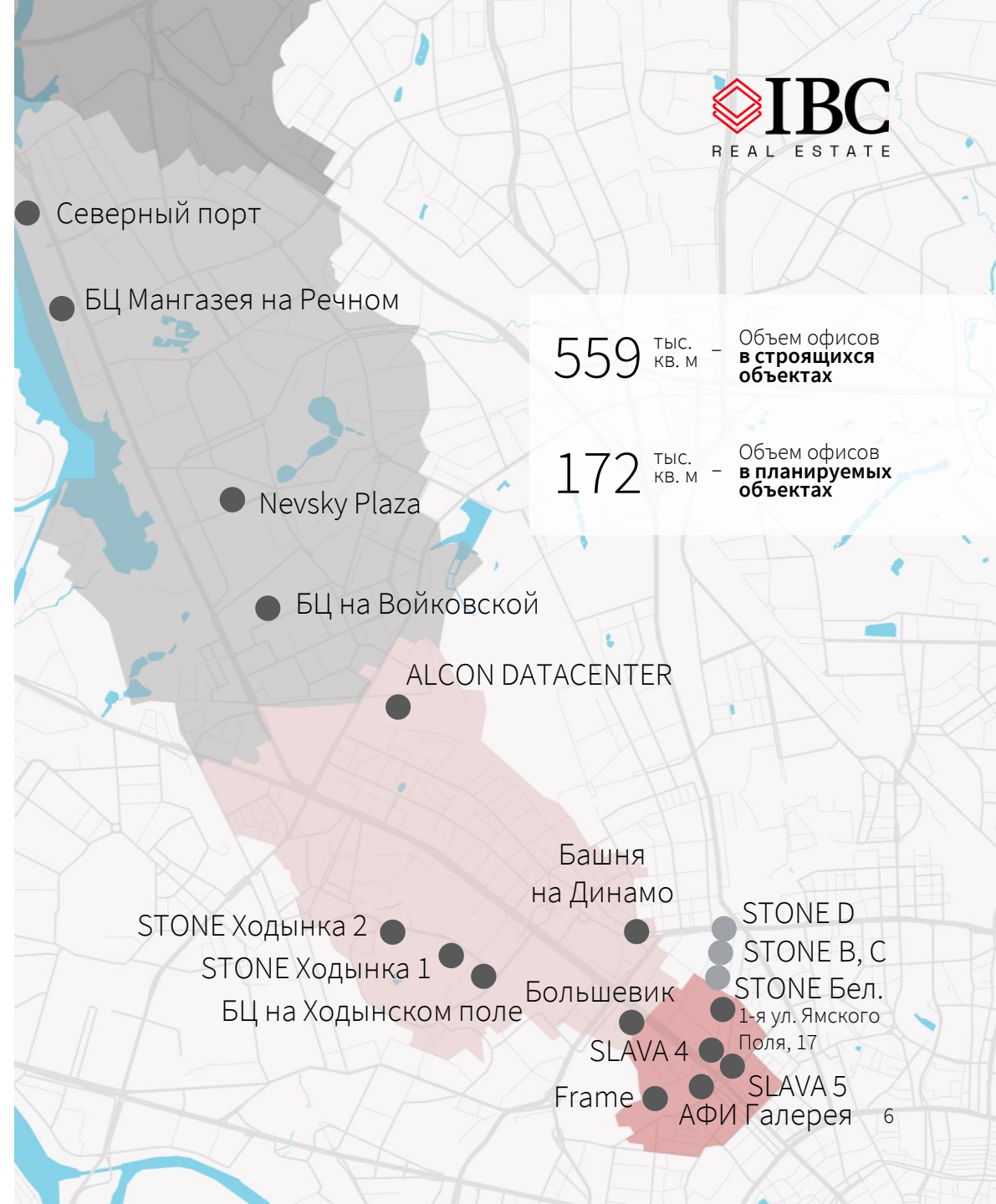
### Строящиеся и планируемые объекты

Проект	Девелопер	Класс	Площадь*	Готовность	Статус
STONE Towers B, C	STONE	A	42 922	2024	СМР**
АФИ Галерея	AFI Development	A	9 662	2024	СМР
Большевик (стр. 21)	O1 Properties	A	4 750	2024	СМР
SLAVA 4	MR Group	A	101 510	2025	СМР
STONE Tower D	STONE	A	32 004	2025	СМР
Nevsky Plaza	КРОСТ	B+	17 000	2025	СМР
БЦ на Ходынском поле	Business Club	A	9 873	2025	СМР
Башня на Динамо	Галс-Девелопмент	A	57 924	2026	СМР
1-я ул. Ямского Поля, вл. 17	Вперед ДВЛ	A	51 100	2026	СМР
STONE Ходынка 1	STONE	A	67 000	2027	СМР
Frame	FORMA	A	49 681	2027	СМР
STONE Белорусская	STONE	A	21 164	2027	СМР
Северный порт	LEGENDA	A	15 746	2027	СМР
SLAVA 5	MR Group	A	79 000	2028	СМР
ALCON DATACENTER	Alcon Development	A	5 178	2026	План
БЦ на Войковской	Галс-Девелопмент	A	85 000	2027	План
БЦ Мангазея на Речном	Мангазея	A	36 500	2027	План
STONE Ходынка 2	STONE	A	45 500	2028	План

**731 514**

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

\*\* Здесь, и далее: СМР – строительно-монтажные работы.



# Ленинградский коридор

## Вакантность

Динамика к итогам 2023 года

**5,4** %  
Доля свободных площадей

-4,6 п.п.

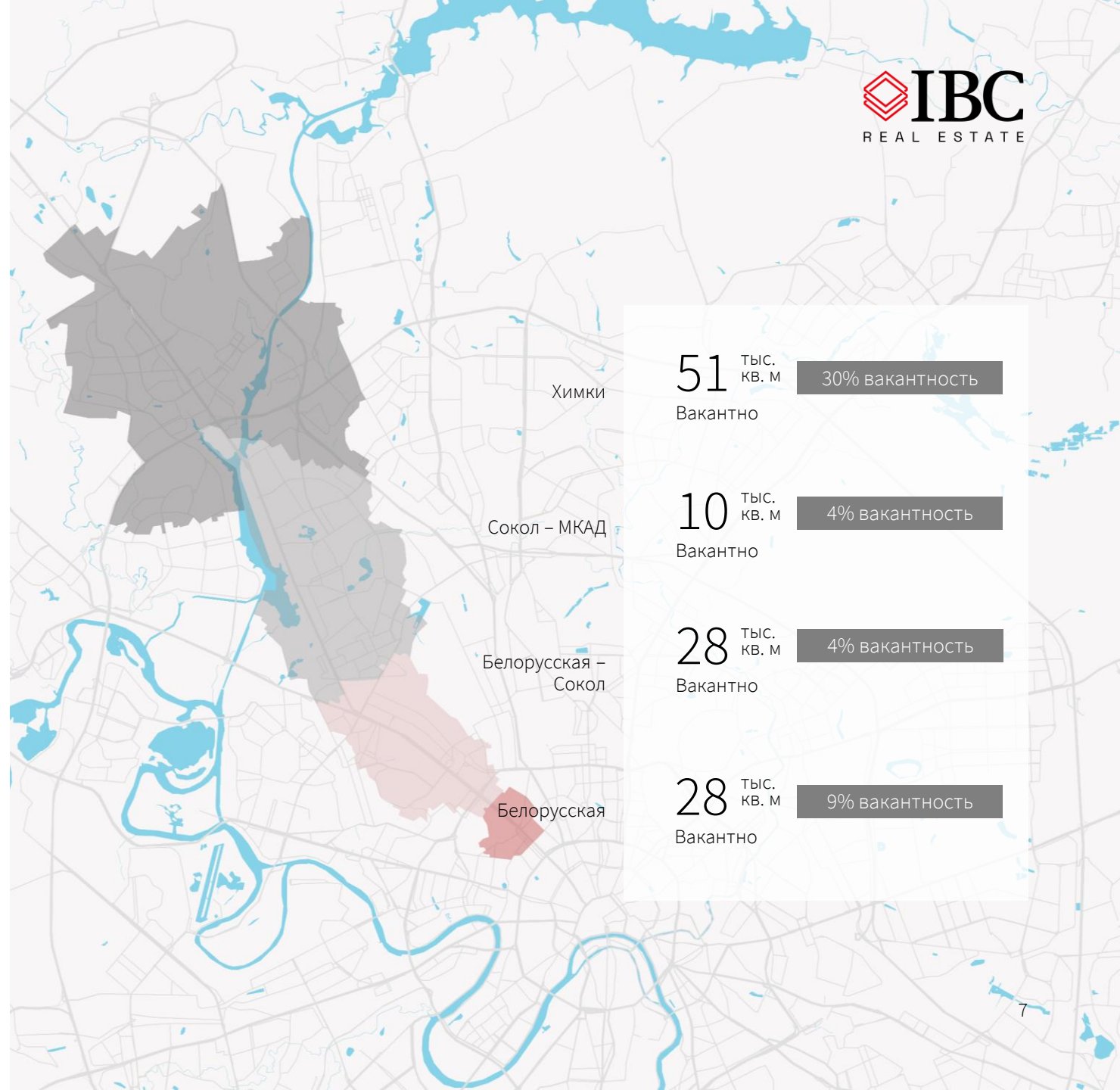
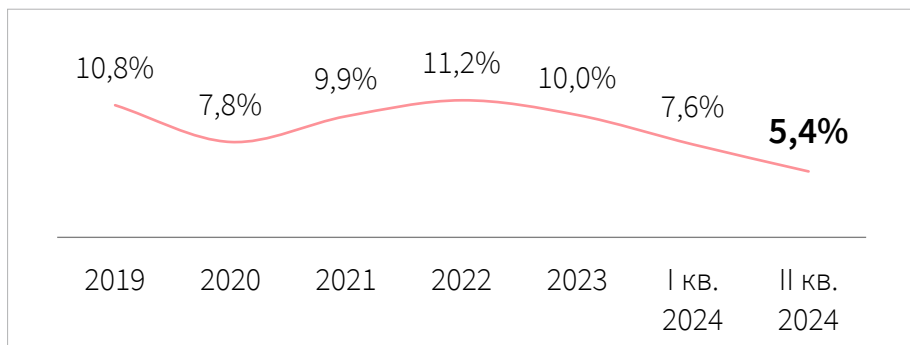
По итогам II квартала 2024 года уровень вакантных помещений **снизился на 4,6 п.п.** к итогам 2023 года. В разбивке по районам, **минимальная доля вакансии отмечается в районе Сокол-МКАД** – 4,5% или менее 10 тыс. кв. м офисов.

**65** тыс. кв. м  
Вакантные площади

-46%

Продолжающаяся высокая деловая активность на рынке позволяет **прогнозировать дальнейшее снижение вакансии до уровня 5,0%.**

Динамика **доли вакантных площадей**, классы А и В+ без учета района Химки для наиболее корректного представления данных без широкого разброса значений



# Ленинградский коридор

## Ставки аренды

Динамика к итогам 2023 года

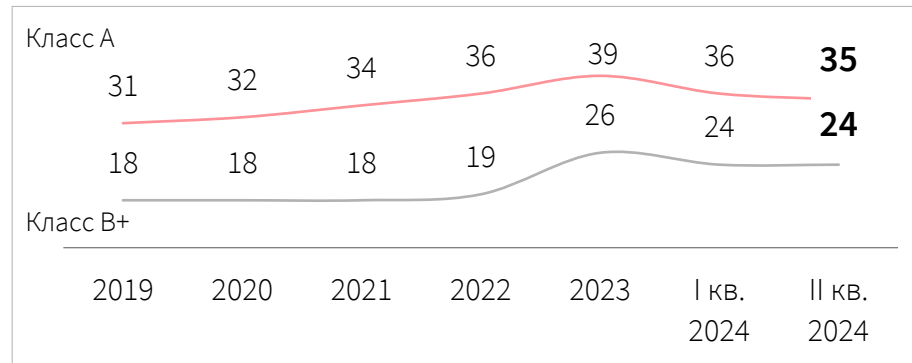
**35** тыс. руб. / кв. м / год  
Класс А **-10%**

По результатам II квартала 2024 года в Ленинградском деловом коридоре **фиксируется вымывание дорогих вакантных предложений**, в связи с чем средневзвешенные показатели арендных ставок идут вниз.

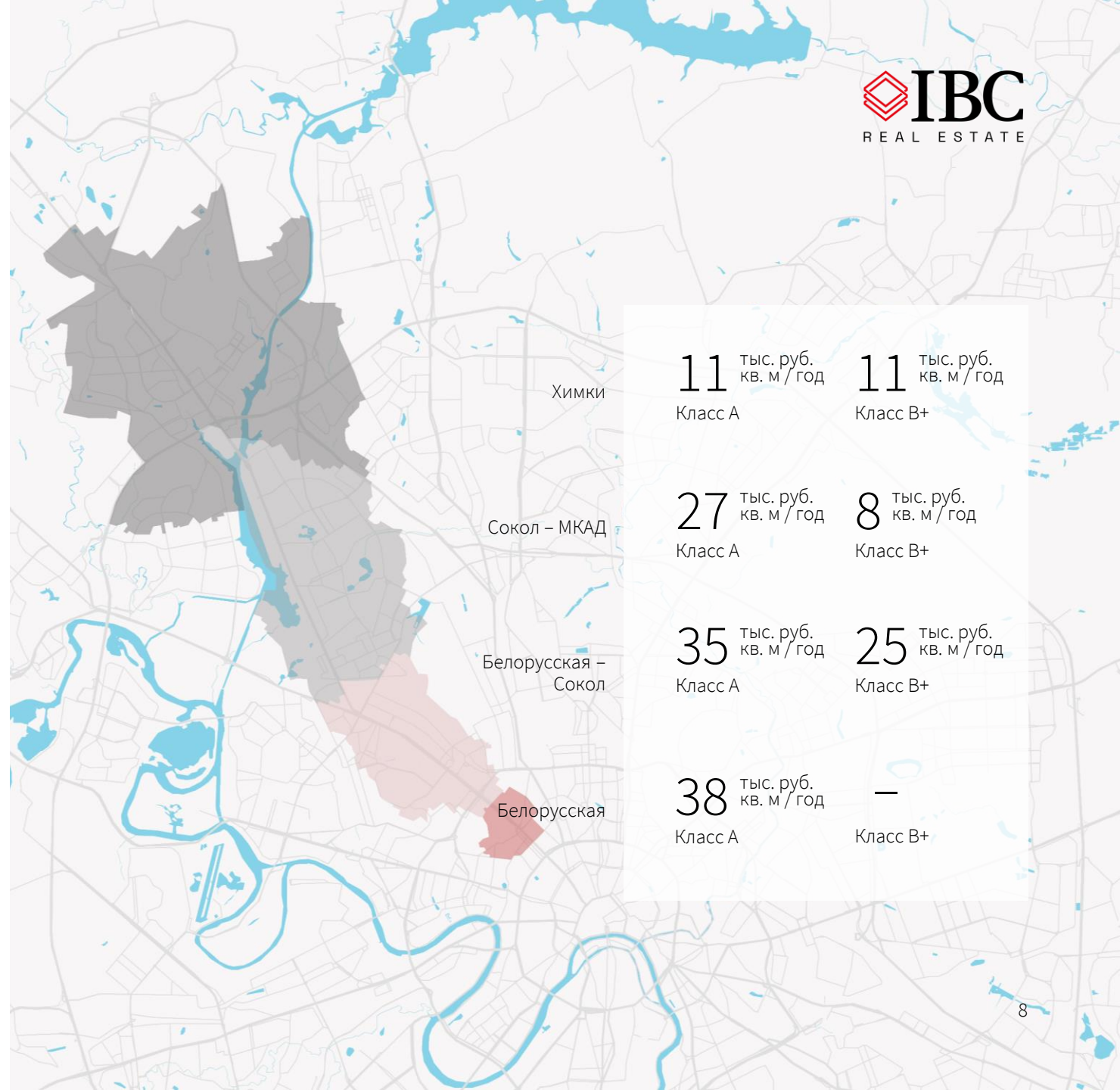
**24** тыс. руб. / кв. м / год  
Класс В+ **-8%**

Так, средневзвешенная ставка аренды по классу А **уменьшилась на 10%** к итогам 2023 года и составила 35 тыс. руб./кв. м/год. По классу В+ **снижение показателя составило 8%**.

Динамика **ставок аренды\***, тыс. рублей / кв. м / год без учета района Химки для наиболее корректного представления данных без широкого разброса ставок



\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОПЕХ и ком. платежей. Рассчитывается от текущей вакансии и является динамичной величиной.



# Ленинградский коридор

## Спрос

**15%** Средняя доля Ленинградского коридора от общего объема сделок по рынку за 5 лет

Локация	2020	2021	2022	2023	2024
Ленинградский коридор	196	188	100	209	133
Другие локации Москвы	570	1 253	1 007	1 799	650
Общий объем сделок	766	1 440	1 108	2 008	789
Доля ЛДР	<b>26%</b>	<b>13%</b>	<b>9%</b>	<b>10%</b>	<b>17%</b>

### Примеры крупных сделок 2024 года



9 тыс. кв. м /  
AFI2B

Аренда



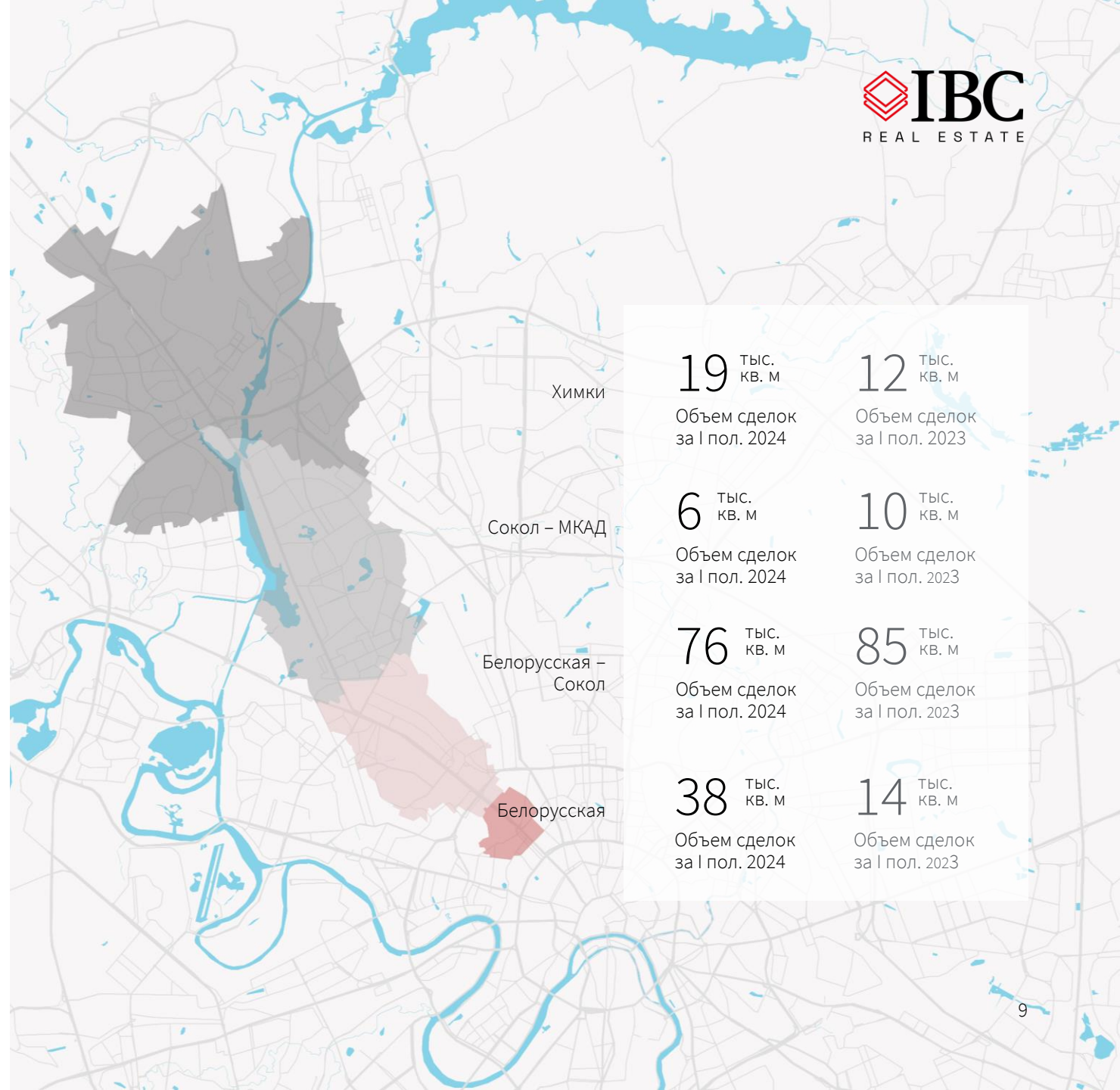
7 тыс. кв. м /  
Литис

Аренда



5 тыс. кв. м /  
Белые Сады

Аренда



# 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\*\*

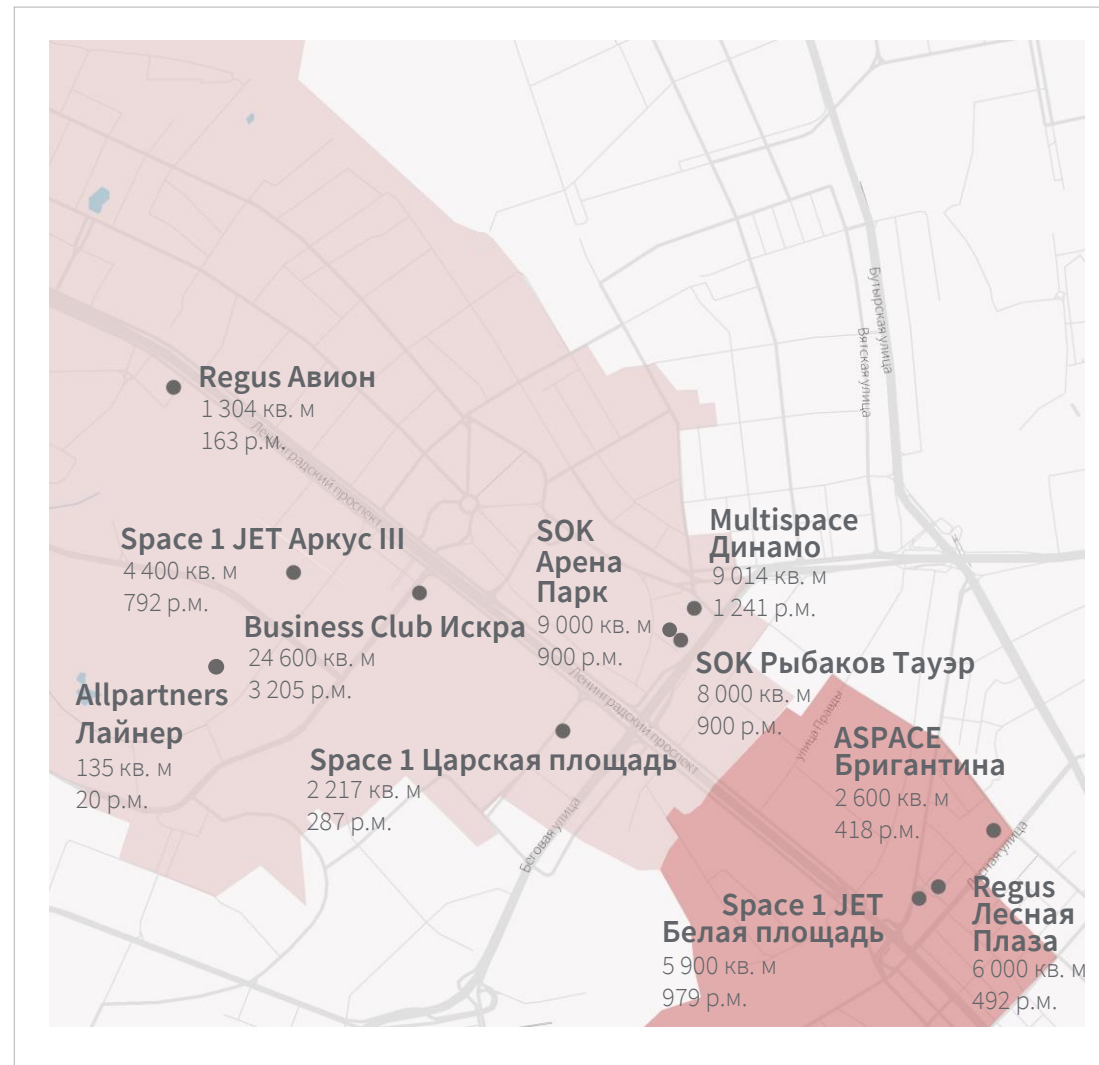
1,9 %

Вакантность\*

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

\*\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС

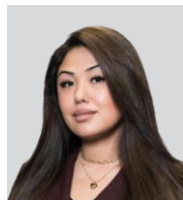
### Открытые сервисные офисы





**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)