



СЕРВИСНЫЕ ОФИСЫ МОСКВЫ

Май 2024



Ключевые индикаторы рынка сервисных офисов

	2022	2023	I кв. 2024	2024П
Общая площадь сервисных офисов / из них сетевых площадок, тыс. кв. м	336 / 275	387 / 318	398 / 329	436 / 358*
Общее кол-во раб. мест в сервисных офисах / из них в сетевых площадках, тыс. шт.	48 / 38	55 / 44	56 / 45	61 / 50
Объем сделок, раб. мест, тыс. шт.	5,1	11,2	1,6	8,5
Доля свободных раб. мест, %**	26,3%	12,5%	7,9%	5,5%
Ставка аренды, руб./раб. мест/мес.***	31,1	30,6	35,0	32,0

Ключевые изменения:

↑ Открытие новой сетевой площадки сервисных офисов

По итогам I кв. 2024 года на рынке сервисных офисов Москвы была открыта одна новая сетевая площадка – **Workki Тульская**. Таким образом, объем предложения сервисных офисов составляет **398 тыс. кв. м** или **56 тыс. раб. мест**.

↓ Уровень вакантности в сетевых площадках сервисных офисов Москвы снизился на **18,4 п.п.** или **7,5 тыс. раб. мест**

в сравнении с I кв. 2023 года

Покупка: WeWork – Space 1 JET



18 тыс. кв. м офисов · 3 176 раб. мест · 4 площадки

* 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

Сервисные офисы Москвы

Открытие I кв. 2024: Workki Тульская

Площадь офисов: 11 000 кв. м
Количество раб. мест: 1 450 шт.
Оператор: Workki

Ключевые спекулятивные проекты 2024

+38 тыс. кв. м офисов / +5 тыс. раб. мест



Business Club на Ходынском поле
10 тыс. кв. м офисов / 1 426 рабочих мест

М м. ЦСКА



Apollox Space Никольская
7 тыс. кв. м офисов / 952 рабочих места

М м. Площадь Революции



CityStone
5 тыс. кв. м офисов / 650 рабочих мест

М м. Деловой центр



Малый Каретный пер., 11, с. 3
3 тыс. кв. м офисов / 488 рабочих мест

М м. Цветной бульвар



Signature Столешников
5 тыс. кв. м офисов / 479 рабочих мест

М м. Охотный ряд



Apollox Space 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



Атмосфера Подколокольный
3 тыс. кв. м офисов / 315 рабочих мест

М м. Китай-город

Деловая активность

С начала 2024 года на рынке сервисных офисов Москвы было зафиксировано 49 новых сделок, компаниями арендованы свыше 1,5 тыс. рабочих мест. Наиболее популярной деловой локацией стал **Центральный деловой район** – 33% всех закрытых сделок.

Портрет арендатора сервисного офиса на 2024 год формируют в большинстве своем российские компании (82%). Свыше 80% из числа всех арендованных рабочих мест с начала года приходится на компании из сфер **IT (44%)**, **производства (20%)**, и **финансового сектора (19%)**. Результаты отличны от данных по итогам 2023 года, где большой объем новой аренды составляли компании из сектора e-commerce – 21% всех сделок, где известен арендатор.

Средний размер сделки – количество арендованных рабочих мест – равен **32 рабочим местам**. Лишь 10% из числа всех закрытых сделок (5 из 49 шт.) реализованы в офисных пространствах объемом **более 100 рабочих мест**.

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

IT – компания

SOK Сити
3 000 кв. м / 256 раб. мест

АВТОТОР

ApolloX Space Новосущевский
1 600 кв. м / 209 раб. мест

PerfectCom
IT Solutions

Workki Тульская
1 487 кв. м / 193 раб. места

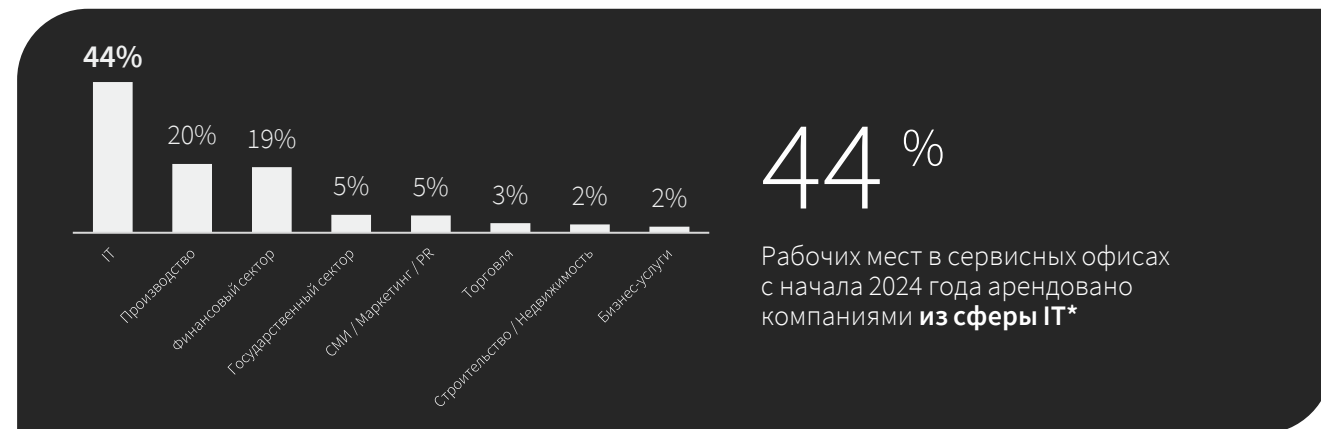


1,6 тыс. шт.

Количество арендованных рабочих мест

32 раб. места

Средний размер сделки



№	Субрынок	Кол-во арендованных рабочих мест	Доля спроса
1	ЦДР	522	33%
2	Москва-Сити	296	19%
3	Ленинградский коридор	43	3%
4	Остальной рынок	712	45%
Весь рынок		1 573	100%

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

Вакансия и ставки

Снижение вакансии год к году **на 18,4 п.п.**

26,3% — 12,5%

I кв. 2023 IV кв. 2023

7,9% — 5,5%

I кв. 2024 IV кв. 2024

№	Субрынок	Общее кол-во свободных рабочих мест*	Доля свободных рабочих мест*	Ставка аренды**
1	ЦДР	574	4,1%	35 567
2	Москва-Сити	136	3,7%	39 216
3	Ленинградский коридор	72	0,8%	45 833
Весь рынок		3 234	7,9%	35 002

В связи с тем, что свободное предложение сформировано только одним премиальным сервисным пространством с арендными ставками выше среднего, Ленинградский деловой коридор является наиболее дорогим субрынком: средневзвешенная арендная ставка **на 31% выше** среднерыночной и составляет 45 833 руб. / раб. м. / мес. без учета НДС. Доля вакансии по субрынку – 0,8% или 72 рабочих места.

В Центральном деловом районе доля свободных рабочих мест – 4,1% или 574 рабочих места, средневзвешенная ставка аренды равна 35 567 руб. / раб. м. / мес. без учета НДС. Наиболее сильно вакансия снизилась в Москва-Сити: с 15,4% по итогам 2023 года до 3,7% на май 2024 года, или **на 11,7 п.п.** Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в деловом районе равна 39 216 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

124 тыс. кв. м

Общее предложение

На 2024 год в Центральном деловом районе запланировано открытие **четырёх новых площадок** объемом 17,9 тыс. кв. м офисов / 2,2 тыс. раб. мест.

17,3 тыс.

Общее количество рабочих мест

Сегодня в деловом районе функционируют 37 сервисных офисов, 23 из которых – это сетевые площадки. Уровень вакансии в ЦДР **сократился на 7,4 п. п.** с конца 2023 года: с 11,5% до 4,1% соответственно.

Сетевые площадки

113 тыс. кв. м

Объем сетевых площадок

91 %

Доля сетевых площадей

35,6 тыс. руб./ раб. м. в мес.

Ставка аренды**

4,1 %

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. Вакансия формируется **единичным предложением локации** – Space 1 JET Белая площадь.

Сетевые площадки

73 тыс. кв. м

Объем сетевых площадок

100 %

Доля сетевых площадей

45,8 тыс. руб./ раб. м. в мес.

Ставка аренды**

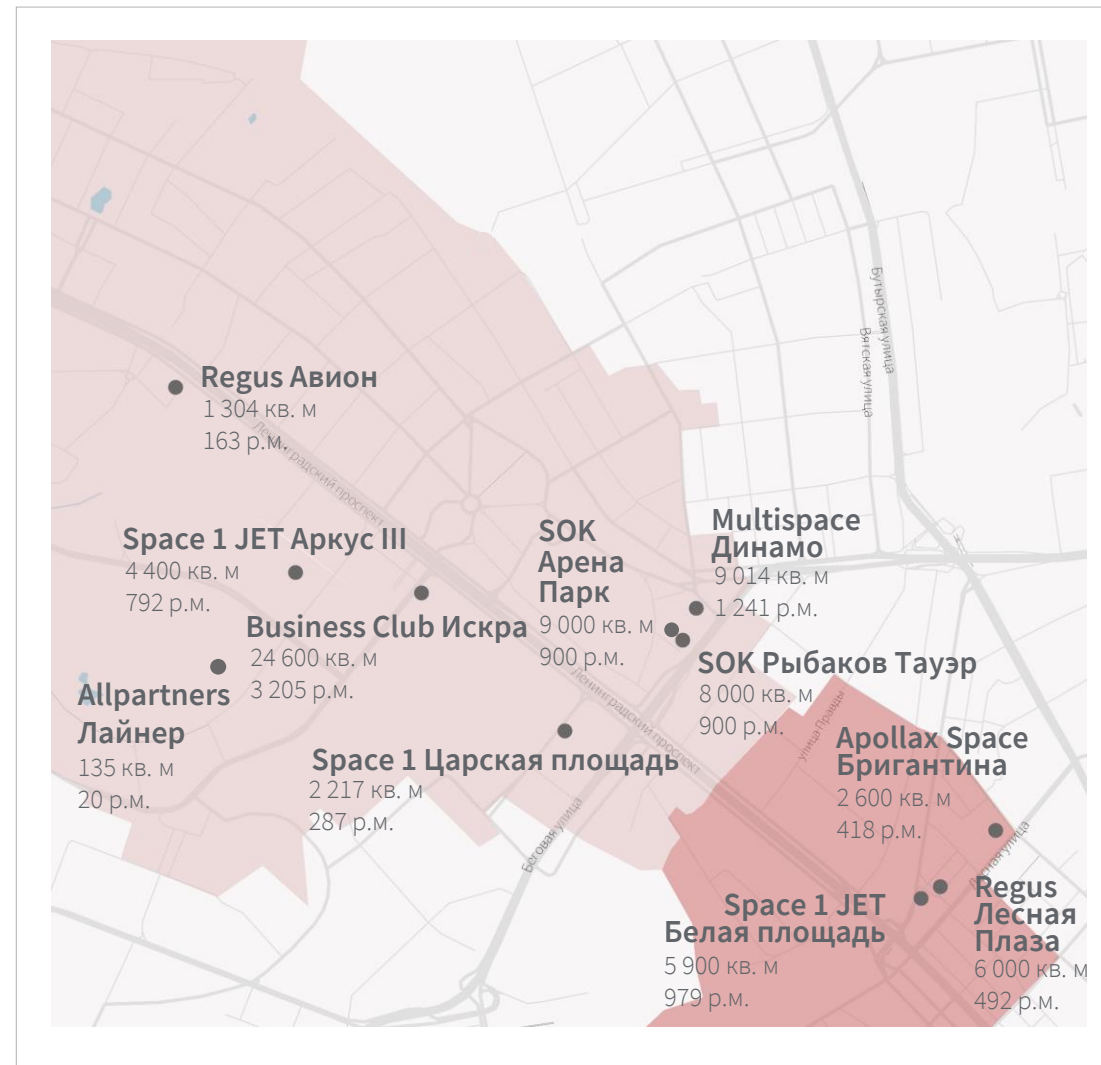
0,8 %

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

На 2024 год в Москва-Сити запланировано открытие новой площадки – **CityStone** (5 000 кв. м / 650 раб. мест).

5,0 тыс.

Общее количество рабочих мест

Сегодня в деловом районе функционируют 17 сервисных офисов, 11 из которых – это сетевые площадки. Уровень вакансии **снизился на 11,7 п. п.** за счет реализации двух крупных площадок – SOK Сити и F2.CITY.

Сетевые площадки

25 тыс.
кв. м

Объем сетевых площадок

74 %

Доля сетевых площадей

39,2 тыс. руб./
раб. м. в мес.

Ставка аренды**

3,7 %

Вакантность*

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

** Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС

Space 1 Меркурий –
**единственная сетевая площадка
с вакансией** в Москва-Сити



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.
---------	--------------------------	---------



Федерация-Восток

Меркурий

Город Столиц
Москва

Allpartners

Федерация-Запад

Империя

Apollax
Space

F35

F²

WORK
NATION

Allpartners

F26

CEO ROOMS

SREDA

workki

CEO ROOMS

CEO ROOMS

Apollax
Space

SOK

Space 1



ЕКАТЕРИНА БЕЛОВА

Член совета директоров
Руководитель департамента офисной
недвижимости



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



МАРИНА ГРИЦКОВА

Старший 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