

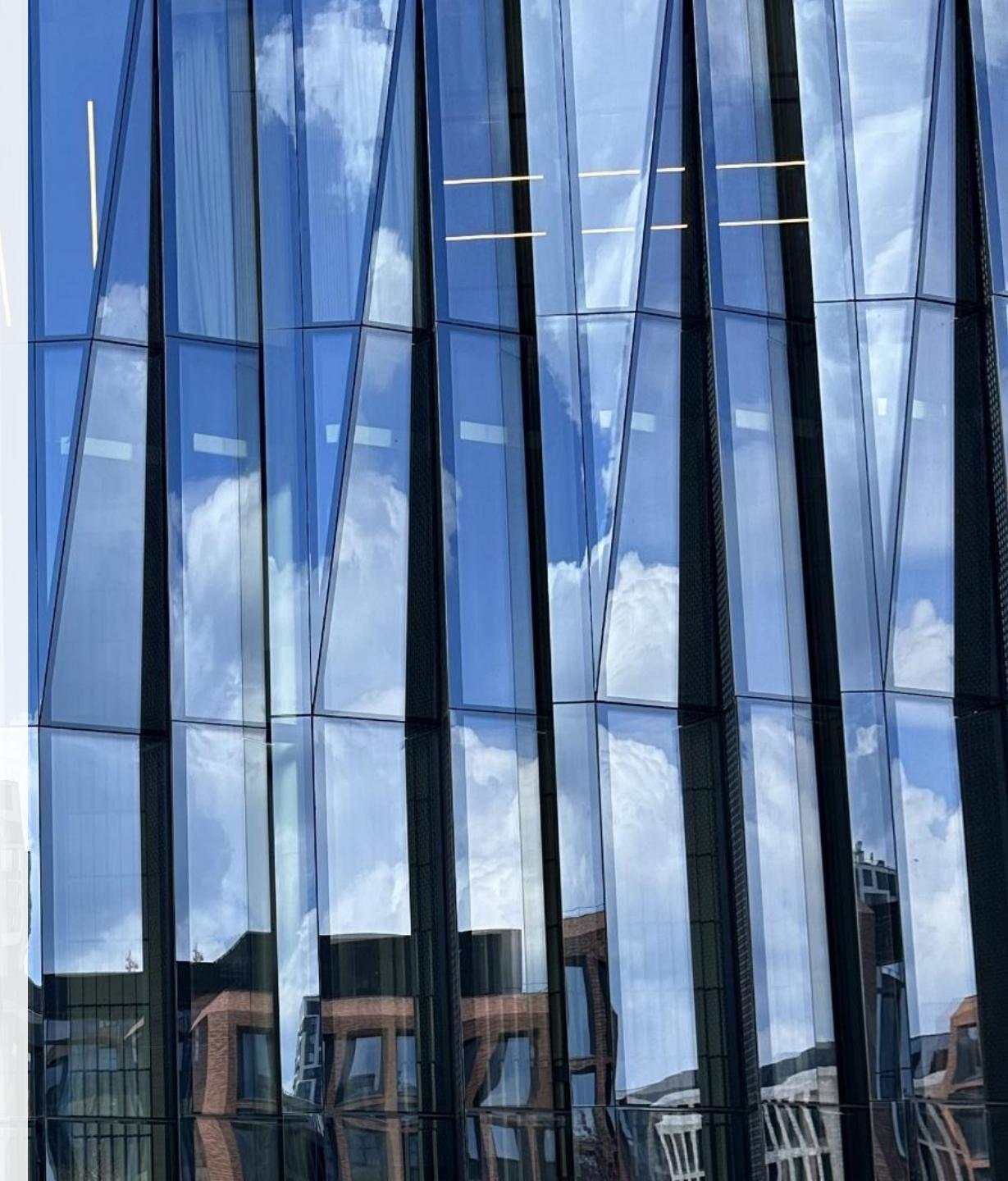


# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

---

Москва и Санкт-Петербург

IV квартал 2023 года



Внешний контекст >

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

# Внешний контекст



# На пути к стабилизации

В конце 2023 года стали заметны первые признаки охлаждения спроса и замедления роста экономической активности на фоне ужесточения денежно-кредитной политики

## Внешний контекст >

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

ВВП в 2023 году, по предварительной оценке Минэкономразвития, составит 3,5%. Показатель значительно превзошел прогнозы, еще в сентябре годовой индикатор ожидался на уровне 2,8%.

На рост физического объема ВВП повлияло увеличение внутреннего конечного спроса. Так, структура основных компонентов ВВП, по предварительным данным, сместилась в сторону расходов на конечное потребление – с 65,8% до 68,7%, доля чистого экспорта сократилась с 10,2% до 5,3%.

В конце года стали заметны первые признаки охлаждения спроса и замедления роста экономической активности. При этом ожидания бизнеса на ближайший год остаются оптимистичными, а потребительские настроения сохраняются на высоком уровне. Высокими держатся и темпы роста цен на товары и услуги.

Вместе с тем жесткая денежно-кредитная политика Банка России постепенно дает свои результаты. В ближайшие месяцы мы будем наблюдать постепенное торможение деловой и потребительской активности, а ожидаемое сокращение бюджетного импульса поддержит тренд.

Для коммерческой недвижимости год будет характеризоваться значительным потенциалом спроса, находящегося под внешним давлением, а также ограниченными объемами нового девелопмента во всех сегментах.

Источник: ЦБ РФ, Минэкономразвития

## Основные параметры прогноза на 2024 год

2,3%

Темп роста ВВП, г/г

4,5%

ИПЦ, % к декабрю

12,5-14,5%

Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых

3,6%

Оборот розничной торговли, г/г

3,1%

Уровень безработицы,  
% к рабочей силе

2,7%

Реальные располагаемые  
денежные доходы  
населения, г/г

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

# Офисная недвижимость Москвы



# Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

	2021	2022	2023	2024П
<b>Общее предложение,</b> тыс. кв. м*	19 571	19 917	20 194	20 801
Класс А	5 029	5 287	5 525	6 122
Класс В+	9 608	9 695	9 734	9 744
<b>Новое строительство,</b> тыс. кв. м	589	346	277	607
Класс А	456	258	238	597
Класс В+	133	88	39	10
<b>Объем сделок,</b> тыс. кв. м	1 440	1 108	2 004	1 700
Класс А	589	432	1 043	1 000
Класс В+	568	578	852	600
<b>Доля свободных площадей, %</b>	11,4%	12,4%	8,1%	8,0%
Класс А	10,3%	12,8%	10,4%	10,0%
Класс В+	9,0%	9,8%	6,2%	6,0%
<b>Ставка аренды,</b> тыс. руб./кв. м/год**	16,3	18,7	22,6	23,5
Prime	46,5	46,2	41,2	43,0
Класс А	22,6	25,6	27,4	29,0
Класс В+	15,5	17,3	20,8	21,5

\* Здесь и далее – итого по классам А, В+ и В-

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

Основные изменения за 2023 год

▼ **Объем введенных площадей  
на 20% ниже результата 2022 года**

В условиях высокой ключевой ставки девелоперы сосредотачиваются на завершении текущих проектов, крупнейшие из которых запланированы на 2024-2025 гг.

▲ **Объем сделок на историческом  
максимуме – 2 млн кв. м**

По итогам года общий объем сделок составил 2 млн кв. м, что является абсолютным рекордом за всю историю офисного рынка и на 81% превышает результат 2022 года.

▼ **Уровень вакантности снизился  
на 4,3 п.п. на фоне рекордного  
спроса и низких объемов ввода**

□ **Запрашиваемые ставки не успели  
отреагировать на высокий спрос**

Рост средневзвешенных ставок является в большей степени техническим – из общего объема вакансии уходят менее дорогие предложения, средняя идет вверх. В 2024 году ожидается фактический рост запрашиваемых ставок аренды.

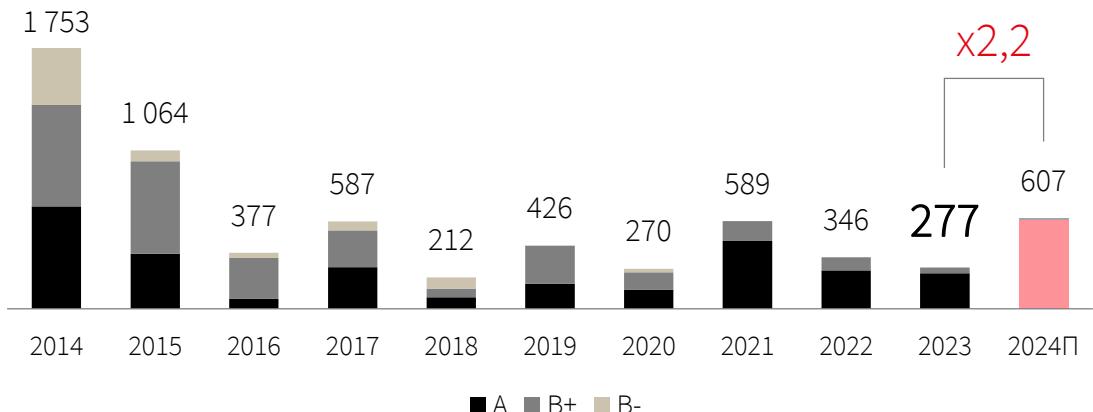
# Период низких объемов ввода завершается

По итогам 2023 года на офисном рынке Москвы объем введенных в эксплуатацию площадей составил 277 тыс. кв. м, что **на 20% ниже результата 2022 года**. Наибольший объем ввода был зафиксирован в IV квартале 2023 года – шесть офисных зданий общей площадью 92 тыс. кв. м. Крупнейшие из них бизнес-центры – Tesla (33 тыс. кв. м) в районе делового квартала Nagatino i-Land и Orbital (20 тыс. кв. м) в Большом Сити.

Также в 2023 году было **введено несколько зданий, реализованных блоками на этапе строительства** – бизнес-центр DM Tower, Корпус 4 в составе офисного комплекса Ostankino Business Park, Строение 1 в составе квартала Lucky. Они представляют собой будущую вакансию – после ввода в эксплуатацию часть площадей, приобретенных инвесторами под сдачу в аренду, должна появиться на открытом рынке. Сегодня в аренду активно предлагаются офисы в бизнес-центре DM Tower, а также в проектах, которые были введены в последние два года – Technopark Plaza, JAZZ, Прайм Тайм.

Небольшие объемы нового строительства в 2023 году являются прямым следствием сниженной активности девелоперов в 2020. Уже **в 2024 году ожидается резкое увеличение показателя** в связи с вводом в эксплуатацию крупного проекта Moscow Towers, который составляет 43% от общего прогноза в 607 тыс. кв. м офисов.

## Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



## Крупнейшие объекты, введенные в IV квартале 2023 года:



**Tesla**  
33 тыс. кв. м офисов  
Класс А  
 м. Технопарк

**В продаже** здание целиком  
Общая площадь: 36 тыс. кв. м



**Orbital**  
20 тыс. кв. м офисов  
Класс А  
  м. Шелепиха

**Продан** целиком конечному пользователю  
в IV квартале 2023 года  
Общая площадь: 27 тыс. кв. м

# Новое строительство: 2024 год

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение



**Moscow Towers\*** · Продажа  
263 тыс. кв. м офисов  
 м. Выставочная / Деловой центр



**STONE Towers B, C** · Продажа блоками  
43 тыс. кв. м офисов  
 м. Савеловская



**TALLER** · Продажа блоками  
36 тыс. кв. м офисов  
 м. Павелецкая



**Botanica** · Продажа блоками  
29 тыс. кв. м офисов  
 м. Ботанический сад



**Сколково Парк Здания 1, 2** · Аренда  
26 тыс. кв. м офисов  
Один из единичных проектов в аренду



**Прокшино Корпус 1** · Продажа блоками  
24 тыс. кв. м офисов  
 м. Прокшино

\* Проекты приведены выборочно, отражена только часть зданий, ожидаемых к вводу в 2024 году

# Реализовано более 50% будущего стока

Большая часть площадей будет недоступна для открытого рынка  
на момент ввода в эксплуатацию

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



2,0  
млн  
кв. м

Прогнозируемый объем\*  
ввода в 2024-2026 гг.

607  
тыс.  
кв. м

Прогнозируемый  
объем ввода

922  
тыс.  
кв. м

Прогнозируемый  
объем ввода

447  
тыс.  
кв. м

Прогнозируемый  
объем ввода

67 %

Доля площадей  
на продажу\*\*

92 %

Доля площадей  
на продажу

42 %

Доля площадей  
на продажу

86 %

Доля площадей  
на продажу

56 %

Доля реализованных  
площадей

Реализованные площади +  
площади формата built-to-suit

74 %

Доля реализованных  
площадей

2024

65 %

Доля реализованных  
площадей

2025

13 %

Доля реализованных  
площадей

2026

\* Отражены **прогнозируемые** IBC Real Estate значения по объемам введенных площадей, разбивка только по заявленным срокам отличается

\*\* Без учета built-to-suit проектов

# Новое строительство: 2024 год

Эксклюзив IBC – Бизнес-центр **White Sea**

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

М м. Беломорская

Ленинградский коридор  
6 250 кв. м офисов

Один из единичных проектов в аренду



# Новое строительство: 2024 год

Эксклюзив ИВС – Бизнес-центр **Деловой Дуэт**

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение



# Вакансия становится более сегментированной

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

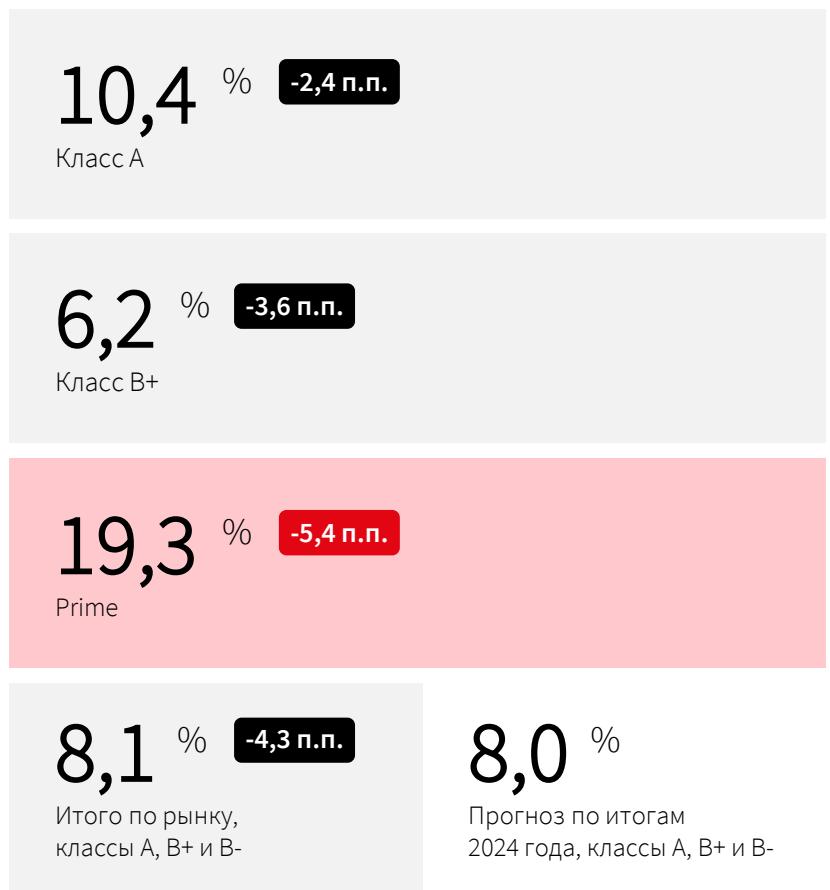
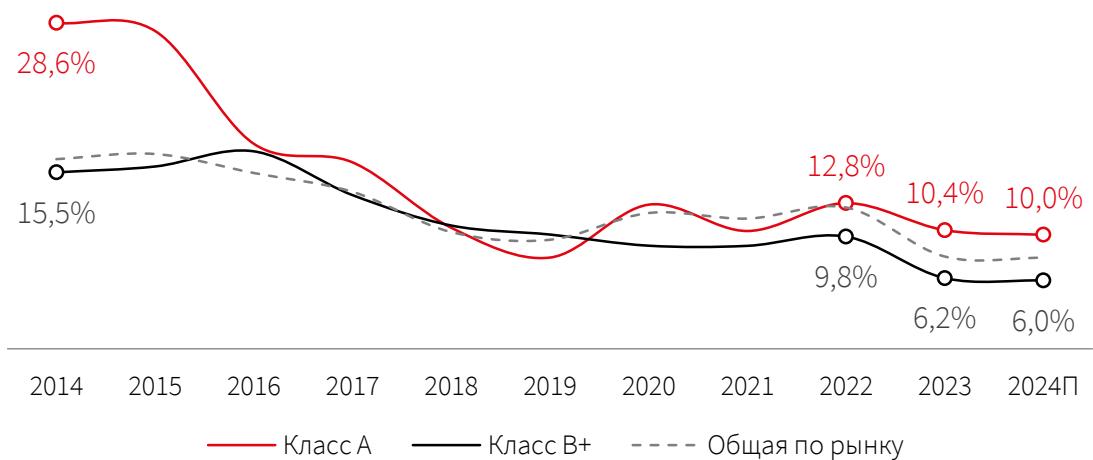
Приложение

По итогам 2023 года доля свободных площадей на офисном рынке Москвы составила 8,1% или 1,6 млн кв. м. За год изменение уровня вакантности оказалось существенным – показатель снизился на 4,3 п.п. на фоне рекордного спроса и низких объемов спекулятивного строительства.

В классе А доля свободных площадей составила 10,4%, что на 2,4 п.п. ниже результата на конец 2022 года. По офисам класса В+ снижение было более значительным – показатель снизился на 3,6 п.п. год к году и составил 6,2%. Наибольшая коррекция уровня вакантности была зафиксирована в Prime объектах – показатель снизился на 5,4 п.п. и по итогам 2023 года составил 19,3%. Такое существенное снижение связано с высокой востребованностью этих зданий в 2023 году – именно в центральных объектах был сосредоточен основной объем офисов иностранных компаний с качественной отделкой.

Высокая востребованность строящихся офисов на продажу будет оказывать все большее влияние на рынок аренды, уже сейчас структура вакансии постепенно меняется. По мере ввода в эксплуатацию таких объектов на рынке будут появляться новые свободные офисы от 40-50 кв. м, которых на сегодняшний день на рынке практически нет.

## Динамика доли свободных площадей, %



Динамика по сравнению  
с итогами 2022 года

# Динамика по субрынкам

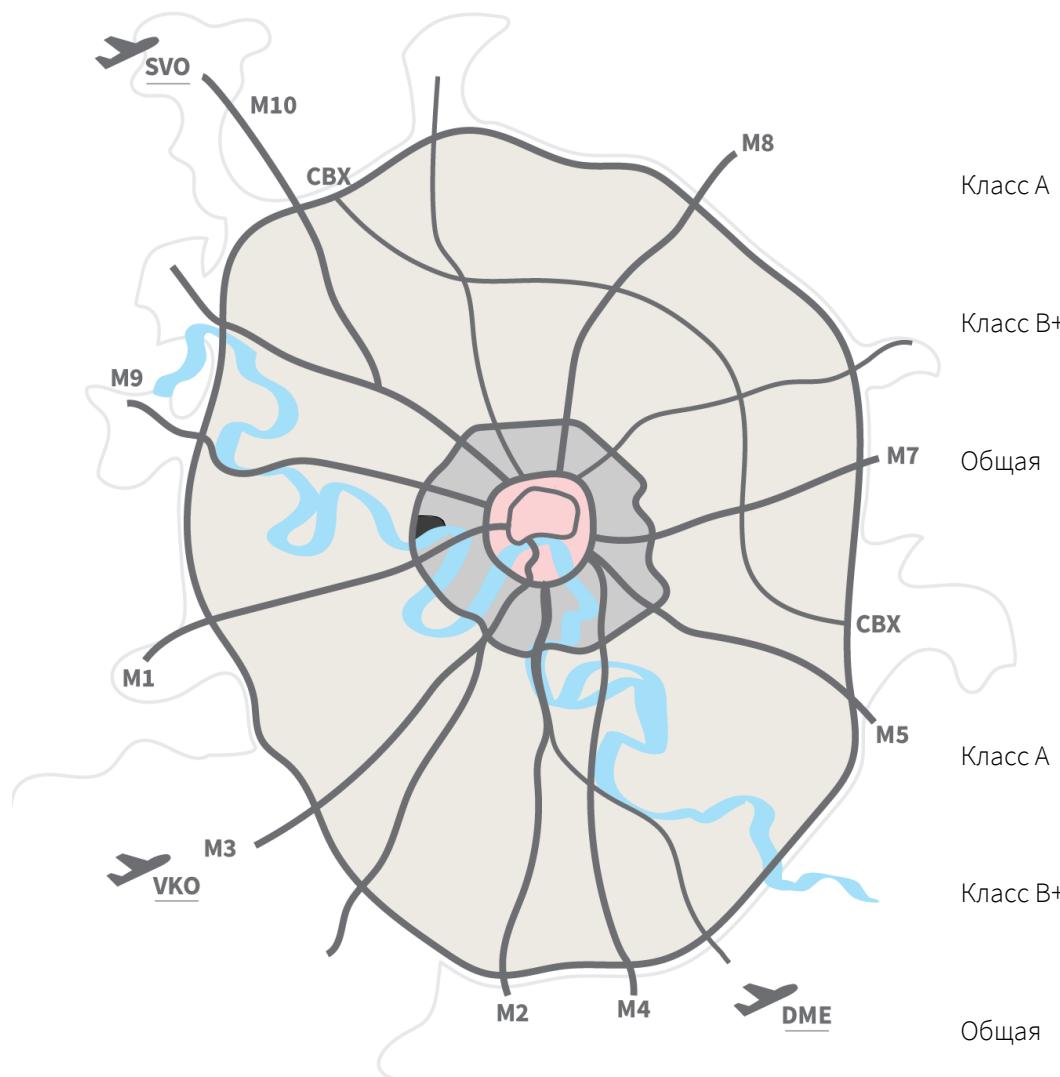
Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение



1. СК-ТТК без учета Москва-Сити

2. Вне ТТК учитывает территорию за МКАД

## Доля свободных площадей, %

	ЦДР	СК-ТТК <sup>1</sup>	Москва-Сити	Вне ТТК <sup>2</sup>
Класс А	11,0 -2,7 п.п.	2,1 -7,4 п.п.	3,7 +0,1 п.п.	15,1 -2,1 п.п.
Класс В+	4,6 -2,6 п.п.	5,6 -4,5 п.п.	4,2 -2,7 п.п.	6,9 -3,5 п.п.
Общая	9,7 -3,3 п.п.	6,4 -7 п.п.	4,0 -0,5 п.п.	8,7 -4 п.п.

## Ставка аренды, тыс. руб./кв. м/год<sup>3</sup>

	ЦДР	СК-ТТК <sup>1</sup>	Москва-Сити	Вне ТТК <sup>2</sup>
Класс А	40,4 +1%	33,2 +16%	42,5 +6%	20,3 +15%
Класс В+	34,0 +33%	26,0 +25%	41,3 -2%	17,1 +24%
Общая	35,2 +14%	23,5 +30%	41,9 +4%	17,3 +21%

3. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей

Внешний контекст

 Офисная  
недвижимость  
Москвы

 Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

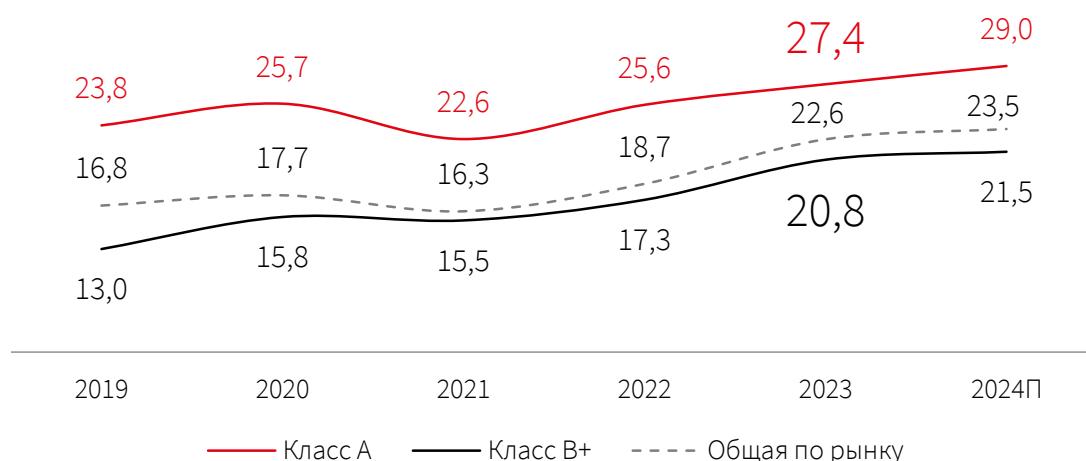
## Ставки постепенно повышаются

По итогам 2023 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по рынку составила 22,6 тыс. руб./кв. м в год\*, что на 21% превышает результат на конец 2022 года. При анализе ставок аренды важно понимать, что такой существенный рост является номинальным и, в первую очередь, **связан с вымыванием менее дорогих предложений**.

Арендодатели не сразу отреагировали на рекордный спрос в 2023 году увеличением запрашиваемых ставок аренды – в первую очередь по мере заполнения вакантных помещений сокращалась величина предоставляемого дисконта. В условиях стабильно высокого спроса и сохраняющегося дефицита офисных площадей, в 2024 году прогнозируется фактический рост ожиданий собственников. Наибольший потенциал роста сохраняется в качественных зданиях с высокой заполняемостью.

В среднесрочной перспективе аналогично вакансии ставки аренды также будут более сегментированы – вместе с предложением от крупных офисных девелоперов на рынке постепенно будут появляться и лоты от частных инвесторов. Ставки аренды по ним могут быть более волатильны, что может повлиять на динамику средневзвешенных значений внутри отдельных районов.

### Динамика средневзвешенных ставок аренды\*, тыс. руб./кв. м в год



\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОРЕХ и комм. платежей

## Почему растет средневзвешенная?

Высокий спрос на недорогие помещения

Недорогие помещения исчезают из общей вакансии

Средняя расчетная ставка аренды увеличивается

**27,4** тыс. руб./кв. м/год

Класс А

+7%

**20,8** тыс. руб./кв. м/год

Класс В+

+20%

**41,2** тыс. руб./кв. м/год

Prime

-11%

**22,6** тыс. руб./кв. м/год

Итого по рынку, А, В+, В-

+21%

Динамика по сравнению с итогами 2022 года

# Спрос на историческом максимуме

2023 год стал абсолютно рекордным как с точки зрения деловой активности в целом, так и по объему продаж. В условиях неопределенности **офисы остаются защитным активом.**

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Наиболее  
востребованы



Класс А

52% от общего  
объема сделок

Вне ТТК

53% от общего  
объема сделок

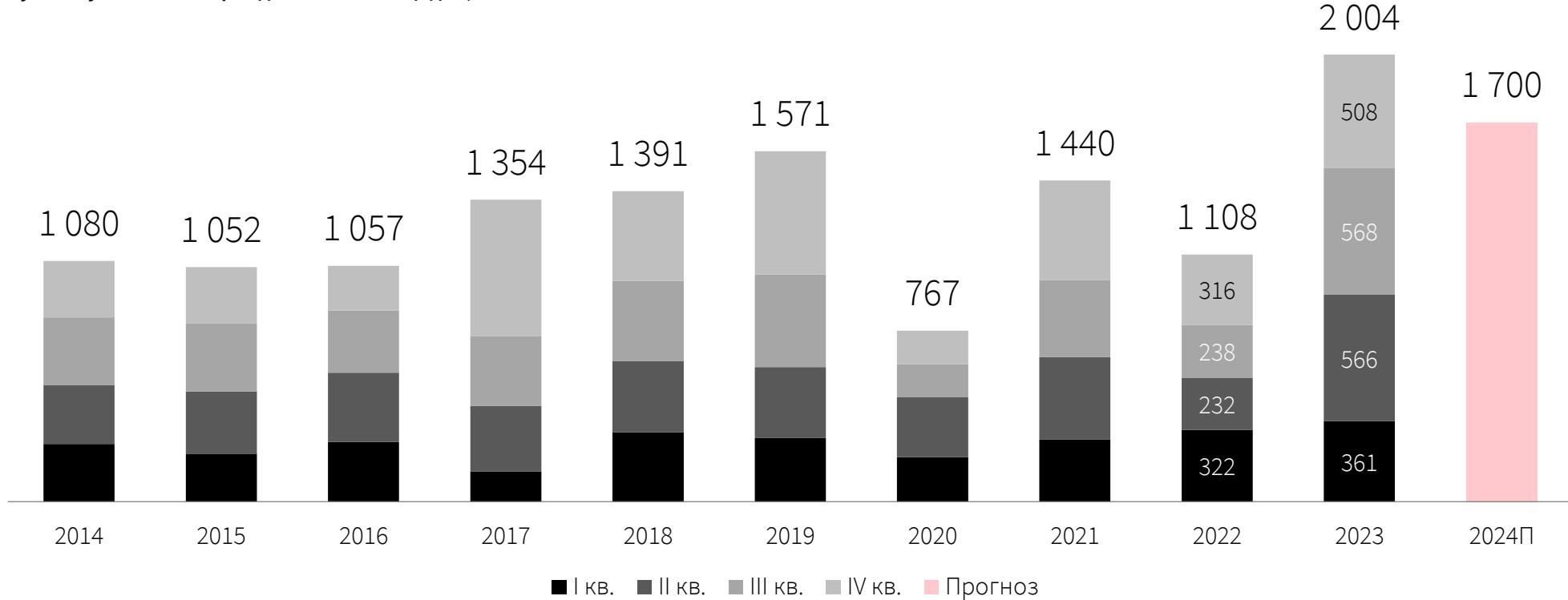
< 1 000 кв. м

33% от общего  
объема сделок

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



# Год рекордов

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

2,0  
млн  
кв. м

Общий объем сделок  
за 2023 год

+81 %  
к 2022 г.

Динамика по сравнению  
с результатом за 2022 год

По итогам 2023 года общая сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Москвы составила 2,0 млн кв. м, что на 81% превышает результат 2022 года и на 39% выше объема сделок в успешном 2021 году.

**Наиболее востребованными стали офисы класса А** – объем сделок по итогам 2023 года составил 1,0 млн кв. м или 52% от общего объема. Данный результат в 2,4 раза превышает значение за 2022 год. Существенный рост связан с повышенной активностью крупных компаний – по итогам года **доля сделок по офисам класса А от 10 000 кв. м** составила 20% от общей суммы купленных и арендованных площадей. Крупнейшая сделка по итогам года – покупка 47 тыс. кв. м в башне Time проекта iCity Правительством Москвы в начале 2023 года.

Объем сделок по классу В+ держится на высоком уровне – 852 тыс. кв. м или 42% от общего объема сделок по результатам 2023 года. Общая сумма купленных и арендованных площадей по классу В+ увеличилась на 47% по сравнению со значением за 2022 год.

В 2024 году на офисном рынке прогнозируется неглубокая коррекция объема сделок на фоне жесткой денежно-кредитной политики и замедления деловой активности. Общая сумма купленных и арендованных площадей по итогам 2024 года ожидается на уровне 1,7 млн кв. м. При этом **сохраняется спрос на крупные приобретения**, в активной стадии находится ряд сделок по покупке зданий целиком. В случае реализации этих сделок общий результат 2024 года может быть сопоставим с текущими значениями.

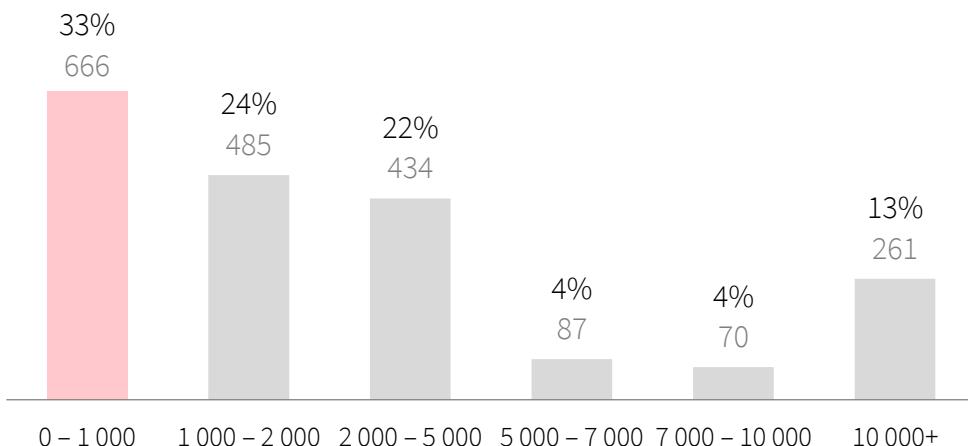
## Структура спроса по зонам, тыс. кв. м

	Площадь, тыс. кв. м	% от общего
ЦДР	355	18%
СК-ТТК <sup>1</sup>	422	21%
Москва-Сити	173	9%
Вне ТТК <sup>2</sup>	1 054	<b>53%</b>
	2 004	

1. СК-ТТК без учета Москва-Сити

2. Вне ТТК учитывает территорию за МКАД

## Структура спроса по размеру сделки, тыс. кв. м / % от общего индикатора



# Структура сделок

2022

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

## По секторам

23 %	12 %	10 %
Производство	IT	Банки и финансы
9 %	9 %	9 %
Государственный сектор	Услуги населению	Строительство

Другие сектора в совокупности составляют 28%, однако доля каждого из них не превышает 7%

## По типу компаний



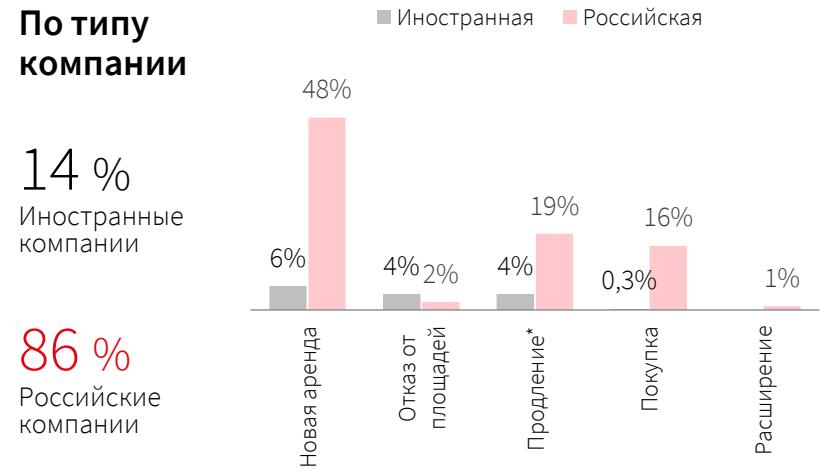
2023

## По секторам

18 %	15 %	13 %
IT	Производство	Государственный сектор
9 %	8 %	6 %
Банки и финансы	Строительство	Торговля

Другие сектора в совокупности составляют 31%, однако доля каждого из них не превышает 6%

## По типу компаний



\* Продление/Пересогласование договора / В расчетах учтены сделки, по которым известна компания-арендатор/покупатель

# Продажа офисов в строящихся БЦ

Внешний контекст

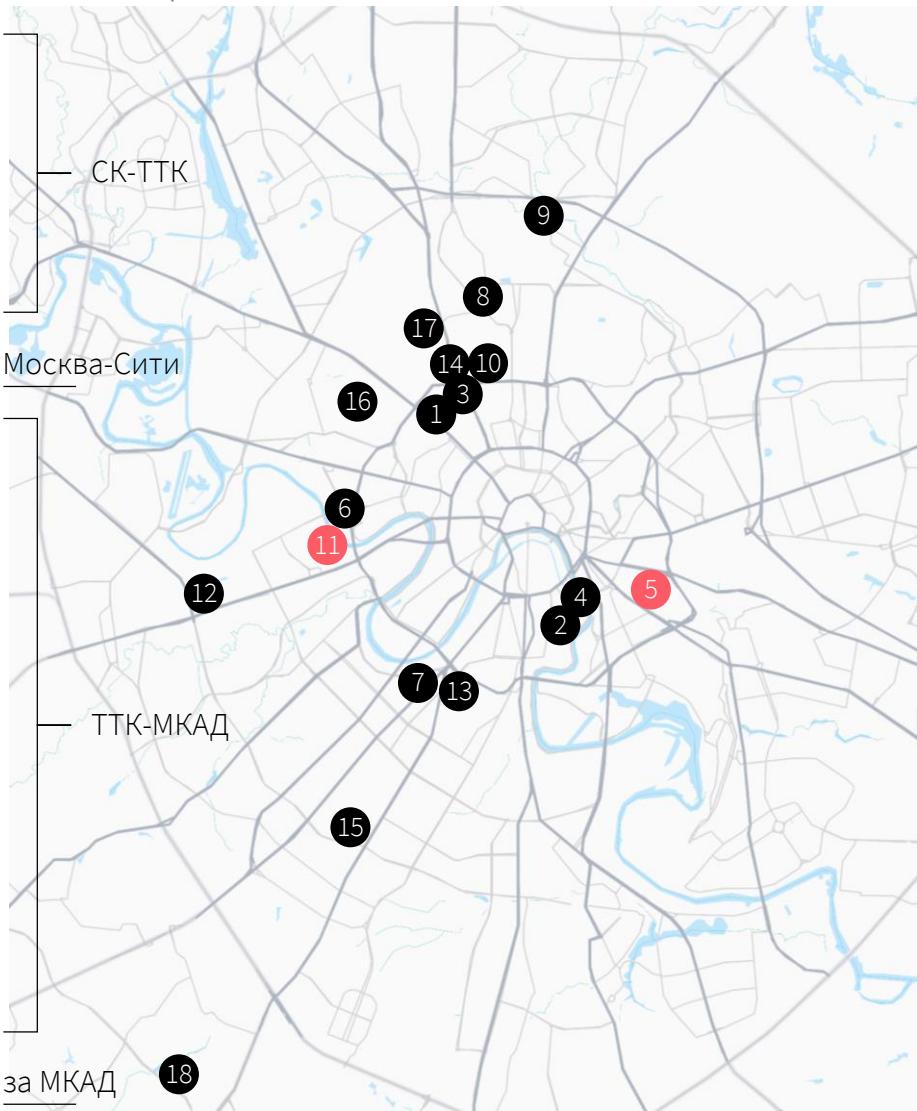
Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

	Проект	Девелопер	Готовность	Площади	Диапазон цен*
1	STONE Towers B, C	STONE	2024	916 – 1 102	455 – 490
2	TALLER	Coldy	2024	64 – 1 839	395 – 470
3	STONE Tower D	STONE	2025	70 – 2 070	350 – 490
4	OPUS	Пионер	2025	52 – 74	401 – 419
5	<b>N'ICE TOWER New</b>	Coldy	2026	18 – 166	281 – 312
6	iCITY	MR Group	2024	174 – 2 258	605 – 680
7	Lunar	HUTTON	2024	89 – 667	445 – 550
8	Ostankino Business Park	Пионер	2024-25	70 – 268	252 – 386
9	Botanica	Пионер	2024	33 – 290	352 – 404
10	STONE Савеловская	STONE	2024	67 – 1 813	330 – 404
11	<b>PORTA</b>	Forma	2025	74 – 1 968	319 – 485
12	QOOB Корпус Q	Dominanta	2025	54 – 148	390 – 418
13	STONE Ленинский	STONE	2025	72 – 389	411 – 463
14	Twist	Sminex-Интеко	2026	116 – 1 471	465 – 647
15	Geolog 2	HUTTON	2026	52 – 1 328	280 – 380
16	STONE Ходынка	STONE	2027	42 – 1 740	350 – 580
17	STONE Дмитровская	STONE	2027	42 – 803	285 – 381
18	Прокшино Корпус 2	A101	2026	113 – 1 080	167 – 200

Первичное предложение  
на январь 2024: блоки и этажи



\* Цены в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ. Данные на 20.01.24, без учета крупных блоков и зданий целиком. Без учета брони.

# Продажа офисов в строящихся БЦ

Первичное предложение на январь 2024: блоки и этажи

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

Экспонируемый объем

Цены + Площади

Зона	0 – 250	250 – 500	500 – 1 000	1 000 – 1 500	1 500 – 2 000	2 000 – 2 500	Итого	Итого, кв. м
СК-ТТК	373	410	459	446	453	363	405	33 790
Москва-Сити	640	629	629	-	644	605	636	30 700
ТТК-МКАД	372	377	379	430	402	-	381	100 420
за МКАД	189	180	172	175	-	-	179	4 880
Средняя цена	373	434	395	408	522	449	426	
Площади в продаже, кв. м	57 110	36 760	23 040	9 980	36 530	6 370		169 790
% от общей площади	34%	22%	14%	6%	22%	4%		

**169 790** кв. м

Экспонируемый объем офисов  
в строящихся\* проектах класса А

**17** проектов

Количество объектов без  
учета деления на очереди

Наибольший объем предложения сосредоточен в зоне ТТК-МКАД – здесь расположены 5 из 8 офисных проектов, которые были выведены в продажу блоками в 2023 году. Предложение активно вымывается, поэтому общий экспонируемый объем таких площадей в Москве стабильно держится в пределах 200 тыс. кв. м.

\* Учтены строящиеся и перспективные проекты класса А, в которых предлагаются офисные помещения блоками или этажами на январь 2024 года. Без учета крупных блоков и зданий целиком. Без учета помещений под бронью. Все цены – средневзвешенные в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ. Все площади на слайде округлены до 10 в целях упрощения.

# Сервисные офисы остаются востребованными

По итогам 2023 года общая площадь сервисных офисов в Москве составляет **381 тыс. кв. м, 55 тыс. раб. мест и 162 площадки**. В целом, доля сервисных офисов на конец 2023 года – 1,9% от общего объема офисных площадей в столице.

В 2023 году на рынке сервисных офисов Москвы были открыты девять новых спекулятивных площадок:

- **Atmosphere Известия** – 10 250 кв. м / 1 350 раб. мест
- **Товарищество Гончар** – 6 500 кв. м / 946 раб. мест
- **Практик Пролетарская** – 2 850 кв. м / 576 раб. мест
- **Workki ФОК** – 3 052 кв. м / 461 раб. место
- **Atmosphere Kvartal West** – 3 181 кв. м / 347 раб. мест
- **Apollax Space Империя** – 2 990 кв. м / 326 раб. мест
- **The Office** – 2 300 кв. м / 300 раб. мест
- **Соль** – 1 200 кв. м / 196 раб. мест
- **BLOKS Окружная** – 1 500 кв. м / 150 раб. мест

Также произошло расширение действующей площадки **Meeting Point Москва** – открыт новый этаж на 1 545 кв. м и 160 раб. мест

## ТОП-3 сделок 2023 года



**Flexity Овчинниковская**  
10 000 кв. м / 1 500 рабочих мест

**WILDBERRIES**

**BusinessClub Искра-Парк**  
6 000 кв. м / 839 рабочих мест  
Субаренда Ozon



**Manufactory Poklonka Place**  
4 827 кв. м / 743 рабочих места

## Предложение

**381** тыс.  
кв. м

Общая площадь  
сервисных офисов

**55** тыс.  
шт.

Общее количество  
рабочих мест

**308** тыс.  
кв. м

Площадь сетевых  
сервисных офисов

**45** тыс.  
шт.

Количество рабочих мест  
в сетевых площадках

## Ставки и вакансия

**12** %

Доля вакантных  
рабочих мест\*

**30,6** тыс. руб./  
р. м. / мес.

Средневзвешенная  
ставка аренды\*\*

\* Цифры представлены по площадкам сетевых операторов.  
В расчете учитываются свободные рабочие места в открытых  
спекулятивных площадках.

\*\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга >

Приложение

# Офисная недвижимость Санкт- Петербурга



# Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

	2021	2022	2023	2024П
<b>Общее предложение,</b> тыс. кв. м	3 780	3 938	4 045	4 131
Класс А	1 363	1 451	1 506	1 549
Класс В	2 417	2 487	2 539	2 582
<b>Объем ввода,</b> тыс. кв. м	152	158	113	86
Класс А	71	88	55	43
Класс В	81	70	58	43
<b>Объем сделок,</b> тыс. кв. м	376	372	396	375
Класс А	66	133	98	95
Класс В	304	235	298	280
<b>Доля свободных площадей, %</b>	7,0%	10,4%	7,4%	7,0%
Класс А	5,0%	10,1%	8,7%	8,3%
Класс В	8,1%	10,6%	6,6%	6,2%
<b>Ставка аренды,</b> руб./кв. м/мес.*				
Класс А	1 949	2 062	2 429	2 525
Класс В	1 379	1 328	1 589	1 655

\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и ОРЕХ, коммунальные платежи по факту

Основные изменения за 2023 год

↗ **Офисный сток достиг  
отметки в 4 млн кв. м**

↘ **Объем введенных площадей  
на 28% ниже итогов 2022**

Это **минимальный показатель за более чем 15 лет**.  
75% нового предложения за 2023 год сформировали  
**объекты реконструкции**. В 2024 году ожидается  
дальнейшее снижение до 86 тыс. кв. м.

↗ **Высокие показатели спроса**

По итогам года спрос продолжает держаться на  
**стабильно высоком уровне**. В 2024 году возможна  
незначительная коррекция.

↘ **Снижение уровня  
вакантности на 3,0 п.п.**

по сравнению с итогами 2022

↗ **Рост запрашиваемых ставок  
по классам А и В на 18-20%**

по сравнению с итогами 2022

# Объем введенных площадей станет рекордно низким

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

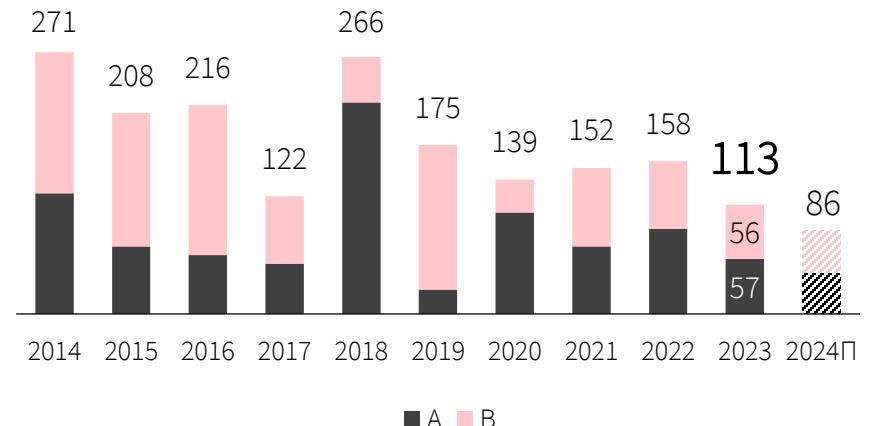
Приложение

## Объем офисного рынка Санкт-Петербурга превысил 4 млн кв. м офисных площадей.

По итогам 2023 года **зафиксирован минимальный объем введенных площадей за более чем 15 лет** – 113 тыс. кв. м офисов. По классу А в эксплуатацию были введены 57 тыс. кв. м или 5 бизнес-центров, по классу В – 56 тыс. кв. м и 7 бизнес-центров. Ранее наименьший показатель отмечался в 2005 году – 111 тыс. кв. м офисных площадей.

В IV квартале 2023 года была завершена реконструкция двух офисных объектов класса В общей арендопригодной площадью 22 тыс. кв. м – БЦ «Канатный цех» и БЦ «Державинский». В целом, за прошедший год наблюдалась **тенденция на реконструкцию офисных зданий** (75% введенных площадей). В 2024 году дополнительно планируется ввод 86 тыс. кв. м офисных площадей, что на 24% ниже результата 2023 года. При реализации прогноза данный показатель станет минимальным на офисном рынке Санкт-Петербурга за последние 20 лет.

### Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Проекты, введенные в эксплуатацию в IV квартале 2023 года:



Канатный цех

15 тыс. кв. м офисов / класс В



Державинский

7 тыс. кв. м офисов / класс В

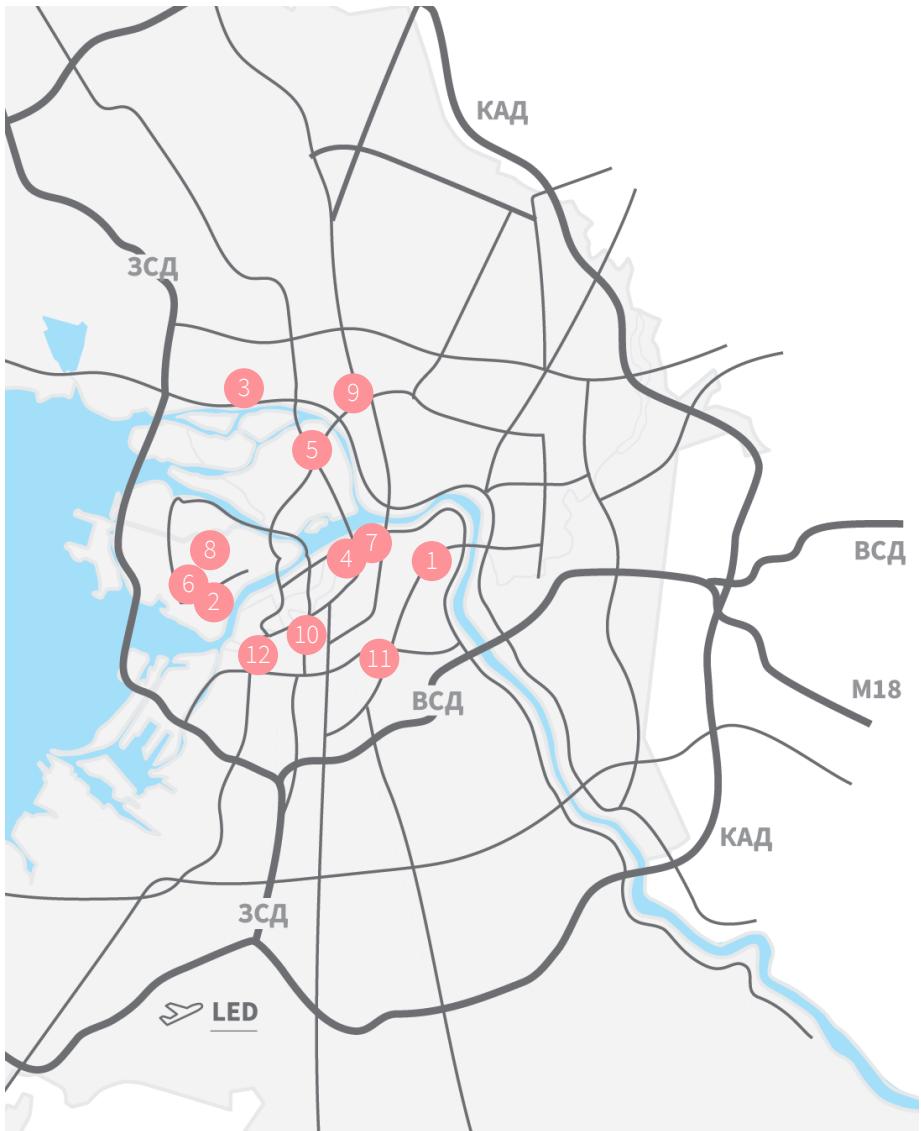
# Новое предложение: 2023

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение



\* Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м

Проекты, введенные в эксплуатацию в 2023 году:

№	Название	Класс	Площадь*	Локация	Тип
1	M22	A	15,8	Центр	Новое строительство
2	Канатный цех	B	15,0	Васильевский остров	Реконструкция
3	Сабировский	B	12,6	Север	Новое строительство
4	Сенатор Миллионная 6	A	11,3	Центр	Реконструкция
5	Сенатор Медиков	A	11,1	Петроградская сторона	Реконструкция
6	Тесла	A	9,9	Васильевский остров	Реконструкция
7	Сенатор Миллионная 5	A	8,8	Центр	Реконструкция
8	Сенатор Одоевского	B	7,6	Васильевский остров	Реконструкция
9	Георг Ландрин	B	7,4	Север	Новое строительство
10	Державинский	B	6,7	Обводный	Реконструкция
11	Лиговъ	B	4,3	Обводный	Реконструкция
12	Обводный двор	B	2,4	Обводный	Реконструкция

112,9

# Новое предложение: прогноз на 2024

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение



\* Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м

Проекты, планируемые к вводу в 2024 году:

№	Название	Класс	Площадь*	Локация	Тип
1	Невская Ратуша III-9	A	18,8	Центр	Новое строительство
2	Невская Ратуша III-8	A	14,0	Центр	Новое строительство
3	БЦ К-37	B	14,0	Набережные	Новое строительство
4	Реформа на Придорожной аллее	B	14,0	Север	Реконструкция
5	Atlas City II	A	9,6	Московский	Новое строительство
6	Авангард	B	9,0	Набережные	Новое строительство
7	11-ая Красноармейская 18-20	B	5,8	Обводный	Реконструкция
8	Реформа на Обуховской обороны	B	0,9	Левый берег	Новое строительство

86,1

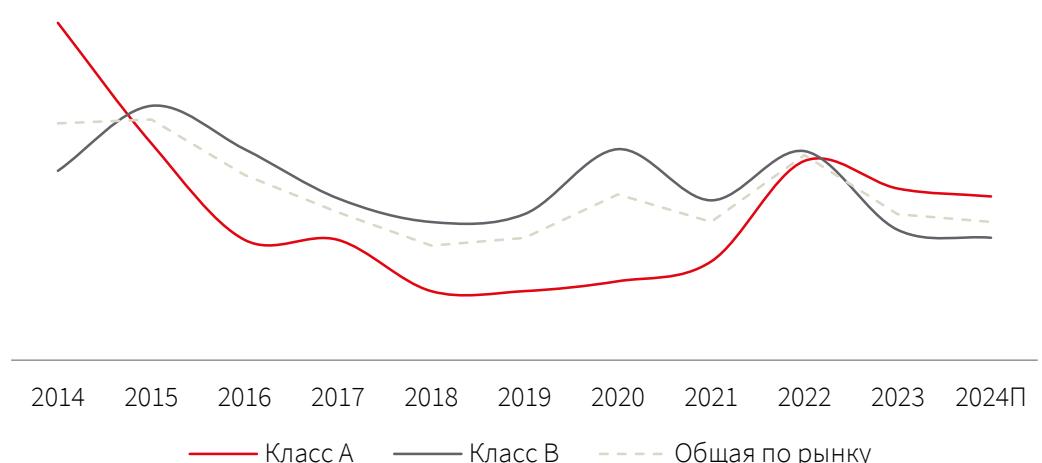
# Доля свободных площадей продолжает снижение

По итогам 2023 года на офисном рынке Санкт-Петербурга зафиксировано **уменьшение вакантности**. Доля свободных площадей по рынку в целом составила 7,4%, что на 3 п.п. ниже значения на конец 2022 года (299 тыс. кв. м к 409 тыс. кв. м).

Доля свободных площадей в классе А по результатам 2023 года составила 8,7%, что на 1,4 п.п. ниже результатов 2022 года (132 тыс. кв. м к 143 тыс. кв. м). Значительное снижение вакантности зафиксировано в классе В: год к году показатель снизился с 10,6% до 6,6%, то есть на 4 п.п. (167 тыс. кв. м к 266 тыс. кв. м).

Прошедший год показал, что рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга постепенно **преодолевает высокий уровень вакантных площадей**. Из актуальной повестки уходит освобождение офисов иностранными компаниями – российские арендаторы уже заняли ключевые площадки, сегодня на рынке **свободное предложение базируется в новых зданиях**, введенных в эксплуатацию в 2022-2023 гг. – свыше 20% от всей вакансии (72 тыс. кв. м). В условиях неопределенности арендаторы вынуждены искать более доступные варианты, поэтому большая часть сделок с офисной недвижимостью была сосредоточена в классе В (75% или 298 тыс. кв. м), с чем и связаны высокие темпы сокращения свободных офисов.

## Динамика доли свободных площадей, %



**В 2024 году прогнозируется дальнейшее снижение вакансии** за счет стабильно высокого спроса со стороны российских компаний и рекордно низкого объема ввода в эксплуатацию.

	2022	2023	2024П
А	10,1%	8,7%	8,3%
В	10,6%	6,6%	6,2%
Общая по рынку	10,4%	7,4%	7,0%

# Спрос держится на стабильно высоком уровне

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



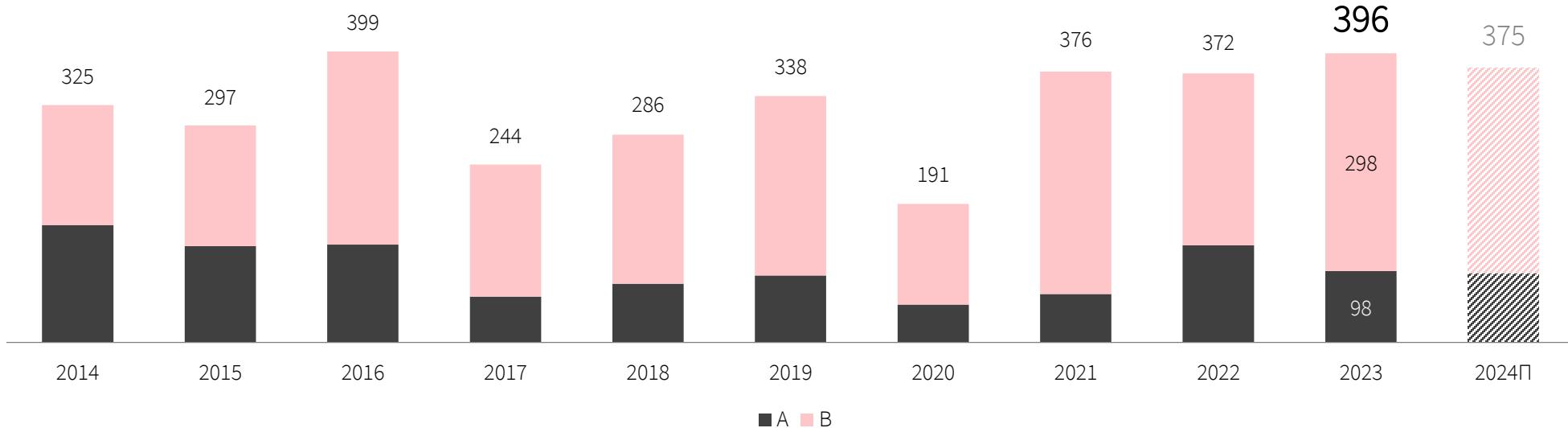
Приложение

В 2023 году сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Санкт-Петербурга составила **396 тыс. кв. м**. Данный показатель является крупнейшим с 2016 года, что отражает высокую деловую активность рынка за прошедший год.

По результатам IV квартала 2023 года, на рынке офисной недвижимости северной столицы было реализовано около 80 тыс. кв. м офисных площадей, **76% из которых приходятся на здания класса В**. По итогам прошедшего года, по качественным офисным объектам класса В было реализовано 298 тыс. кв. м площадей. По классу А данный показатель составляет 98 тыс. кв. м.

**В 2024 году возможна незначительная коррекция объема сделок на фоне жесткой денежно-кредитной политики.** При этом на рынке сохраняется высокий потенциал спроса и продолжается работа над рядом крупных сделок, что может сохранить показатель на сопоставимом уровне.

## Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



## Крупнейшие сделки 2023 года

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Объект
 СБЕР	25 200	Аренда	Максидом
 М Т С	11 600	Аренда	Транзас
 КО-ИСОЛЮМ КОДЕКС	6 000	Аренда	Остров
Конфиденциально	3 913	Аренда	Синоп
Конфиденциально	3 805	Аренда	М-22
Прочие сделки (1 127 шт., средняя площадь – 307 кв. м)	345 980	Аренда / Продажа	–

# Структура сделок по секторам

2022

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение



Нефть и газ  41%

IT  32%

Торговля  7%

Страхование  6%

Бизнес-услуги  4%

Строительство  4%

Производство  2%

Образование  1%

Банки и финансы  1%

Услуги населению  1%

Другие сектора в совокупности составляют 1%



Крупнейшая сделка – Аренда  
78 тыс. кв. м  
Невская Ратуша

2023

Банки и финансы  33%

IT  16%

Телекоммуникации  16%

Торговля  7%

Производство  7%

Строительство  5%

Нефть и газ  3%

Недвижимость  3%

Логистика  2%

Научные разработки  2%

Другие сектора в совокупности составляют 6%, однако доля каждого из них не превышает 1%



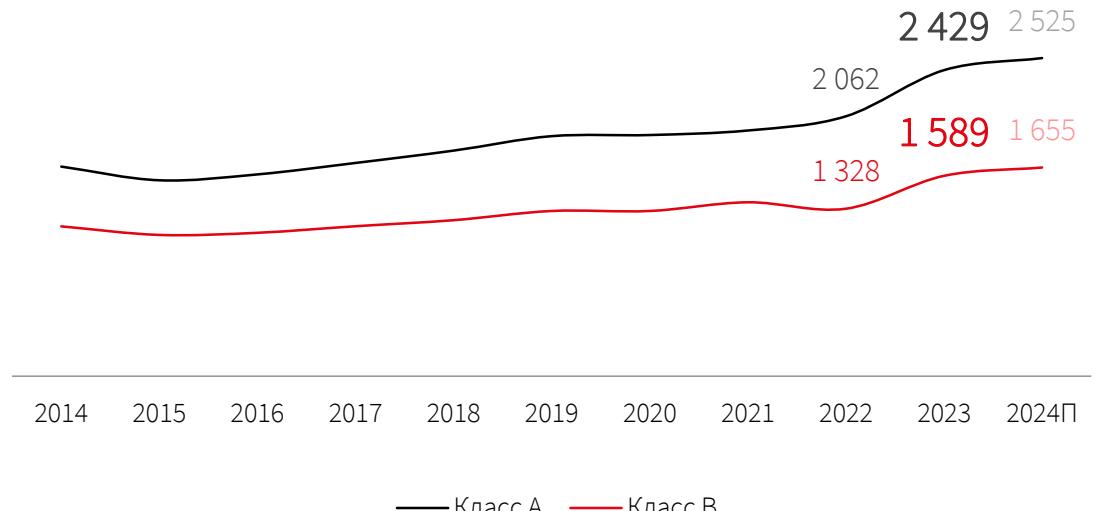
Крупнейшая сделка – Аренда  
25 тыс. кв. м  
Максидом

# Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды растут

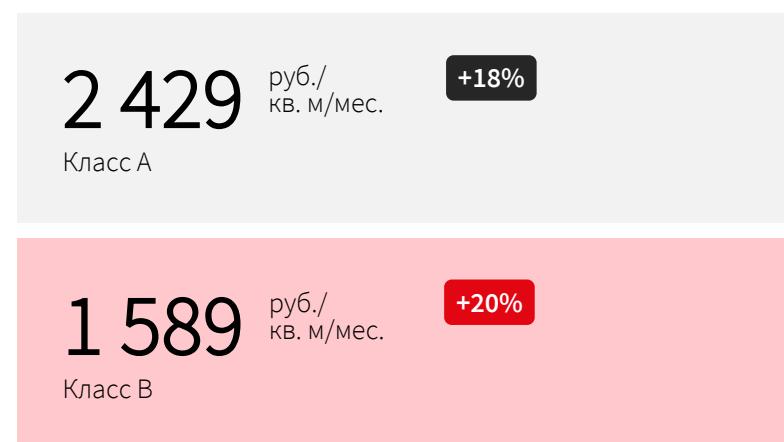
По итогам 2023 года на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга зафиксирован **рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды**. Так, в классе А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 2 429 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОРЕХ, что на 18% выше значения на конец 2022 года (2 062 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОРЕХ). По классу В показатель зафиксировался на уровне 1 589 руб./кв. м/месяц, включая НДС и операционные расходы, что на 20% превышает результат предыдущего года (1 328 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОРЕХ).

Рост средневзвешенного значения арендных ставок в 2023 году может быть продиктован главным образом **сокращением числа менее дорогих предложений**, на которых был сосредоточен основной спрос, а также **вводом новых офисных зданий** по более дорогим ставкам аренды с увеличенным сроком экспозиции. Рынок стабилизируется, что находит отражение и в изменении практики подписания договоров аренды – в начале 2023 года превалировали короткие арендные договоры, а к завершению года все чаще фиксировались случаи заключения договоров на 3-7 лет. На финальных этапах переговоров арендодатели все реже готовы к предоставлению скидки на запрашиваемые ставки аренды, тогда как в 2022 году в условиях высокой вакансии после ухода иностранных компаний, практика предоставления дисконта была активно распространена на офисном рынке Санкт-Петербурга. На 2024 год **прогнозируется дальнейшее увеличение средневзвешенных арендных ставок** в пределах 5%.

## Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды\*, руб./кв. м/мес.



\* Ставка включает НДС и ОРЕХ, коммунальные платежи оплачиваются по факту



Динамика по сравнению с итогами 2022 года

# География офисного рынка Санкт-Петербурга

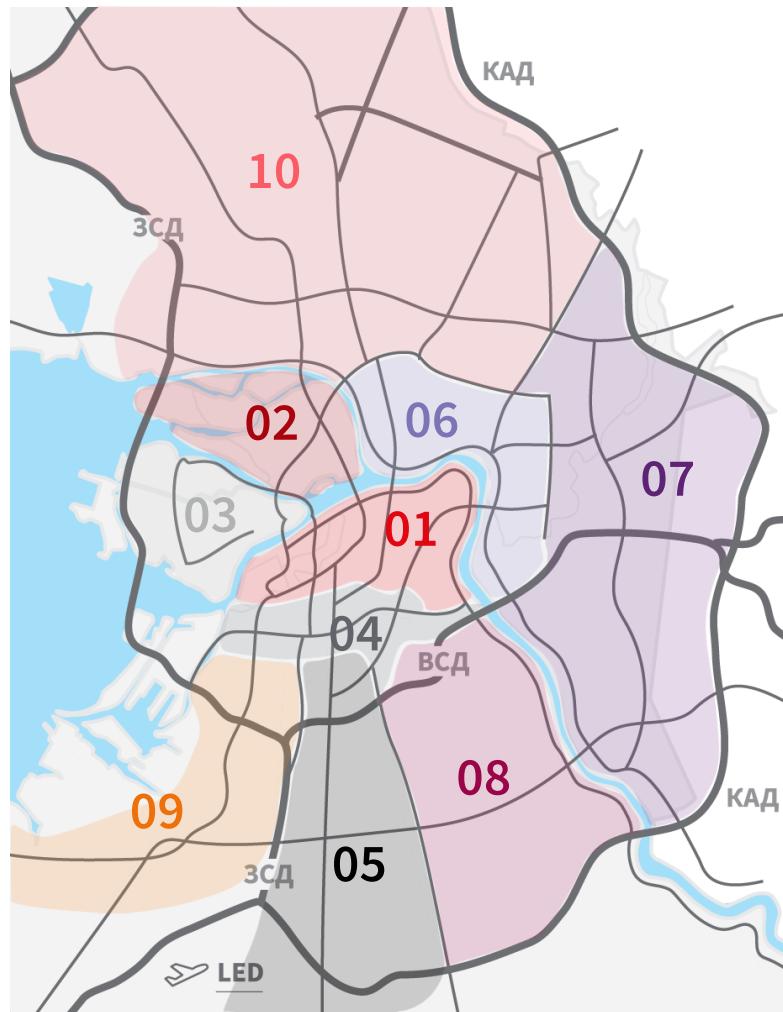
Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

01   Центр			
Класс	Сток*	Вакантность	Ставка аренды
A	401	12,8%	2 510
B	360	6,0%	1 588
02   Петроградская сторона			
Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	184	5,0%	2 064
B	261	2,4%	1 444
03   Васильевский остров			
Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	83	13,8%	2 148
B	288	4,9%	1 789
04   Обводный			
Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	11	5,3%	2 400
B	197	6,3%	1 624
05   Московский			
Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	308	4,0%	2 101
B	443	8,6%	1 654



06   Набережные			
Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	192	15,2%	2 771
B	225	8,0%	1 641
07   Правый берег			
Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	-	-	-
B	184	7,8%	1 297
08   Левый берег			
Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	-	-	-
B	153	7,1%	1 075
09   Юго-Запад			
Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	-	-	-
B	48	0,5%	1 128
10   Север			
Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	327	1,1%	1 820
B	381	0,9%	1 420

\* Здесь и далее: СТОК – в тыс. кв. м, вакантность в %, средневзвешенная ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и ОРЕХ, коммунальные платежи оплачиваются по факту

# Сервисные офисы Санкт-Петербурга

По итогам 2023 года общий **объем сервисных офисов составляет 58,2 тыс. кв. м или 9,3 тыс. раб. мест**. Это 1,4% от суммарного предложения качественных офисов в Санкт-Петербурге – аналогично Москве, где доля сервисных офисов также не превышает 2%.

За прошедший год было открыто две новые площадки – **OFIX Сенная** (640 кв. м / 171 раб. место) и **Buffer 21** (512 кв. м / 72 раб. места). Также прошло расширение готового сервисного офиса **KAZANSKAYA-PAGE** (3 000 кв. м / 335 раб. мест). Суммарная арендопригодная площадь новых сервисных пространств составила 4,1 тыс. кв. м или 578 раб. мест.

## Открытия 2023



OFIX Сенная

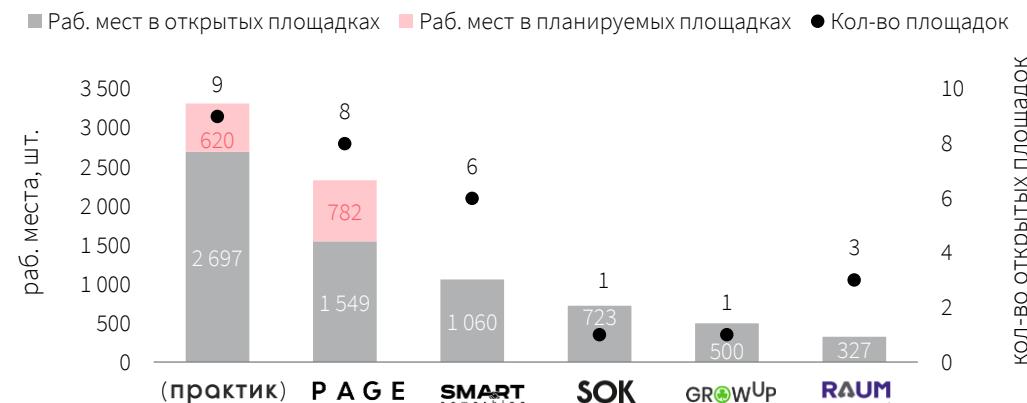


Buffer 21



KAZANSKAYA-PAGE

## Крупные сетевые операторы по количеству раб. мест в сервисных офисах



\* Цифры представлены по площадкам сетевых операторов. В расчете учитываются свободные рабочие места в открытых спекулятивных площадках.

**В 2024 году прогнозируется снижение вакантности** за счет актуальности формата с отделкой и сервисами для потенциальных арендаторов

## Предложение по сервисным офисам

58,2

тыс. кв. м

Общая площадь сервисных офисов

9,3

тыс. шт.

Общее количество раб. мест

## Предложение по сетевым сервисным офисам

47,2

тыс. кв. м

Площадь сетевых сервисных офисов

8,0

тыс. шт.

Количество рабочих мест в сетевых площадках

## Ставки и вакансия\*

16,8

%

Доля вакантных раб. мест

22,8

тыс. руб. / р. м. / мес.

Средневзвешенная ставка аренды с НДС\*

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение >



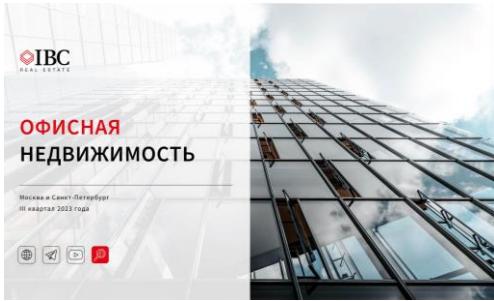
# Изданые ранее отчеты

Внешний контекст

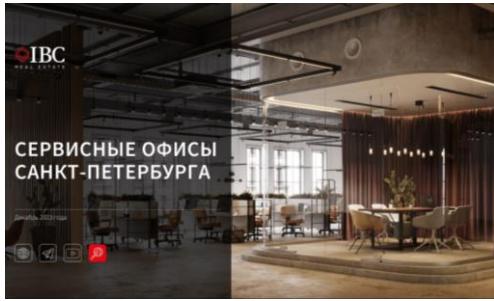
Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

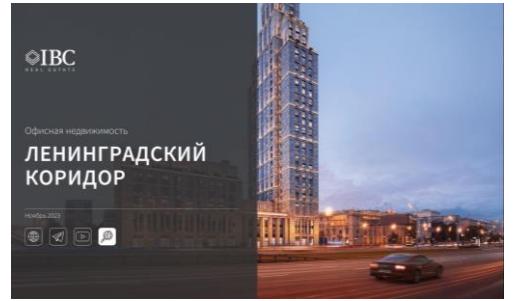
Приложение >



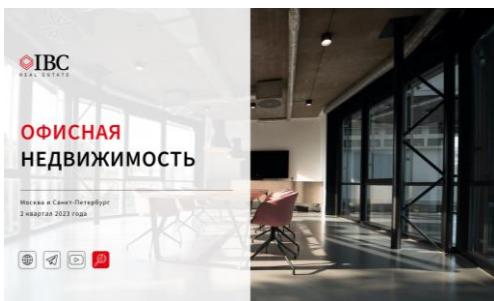
Офисная недвижимость  
Москва и Санкт-Петербург  
III квартал 2023



Сервисные офисы Санкт-  
Петербурга  
Декабрь 2023



Офисная недвижимость  
Ленинградский коридор  
Ноябрь 2023



Офисная недвижимость  
Москва и Санкт-Петербург  
II квартал 2023



Офисная недвижимость  
Казахстана  
Декабрь 2023



Офисная недвижимость  
Москва-Сити  
Ноябрь 2023



Совершенство  
в деталях

**ЕКАТЕРИНА БЕЛОВА**

Член совета директоров,  
руководитель департамента  
офисной недвижимости

**СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВ**

Руководитель филиала  
в Санкт-Петербурге

**ЕКАТЕРИНА НОГАЙ**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики



# Спасибо

**Россия**

Москва,  
ул. Валовая, д. 26  
Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург,  
ул. Итальянская, д. 17  
St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

**Казахстан**

Алматы,  
SmArt.Point, ул. Байзакова, д. 280  
Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz