



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.

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

Источник: ЦБ РФ, Минэкономразвития



Офисная недвижимость Москвы



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

	2021	2022	2023	2024П
Общее предложение, 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
Новое строительство, тыс. кв. м	589	346	277	607
Класс А	456	258	238	597
Класс В+	133	88	39	10
Объем сделок, 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
Доля свободных площадей, %	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%
Ставка аренды, 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 – итога 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.

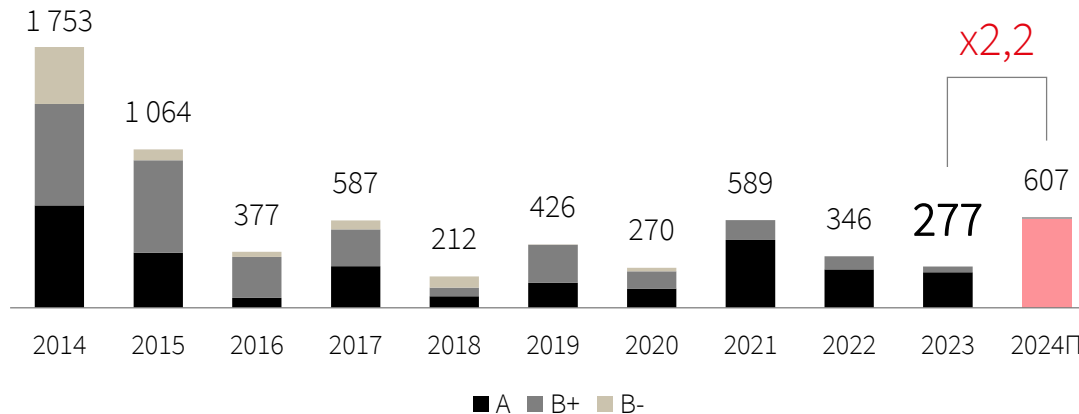
Период низких объемов ввода завершается

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 м. Технопарк

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



Orbital
20 тыс. кв. м офисов
Класс А

М М м. Шелепиха

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

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Новое строительство: 2024 год

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

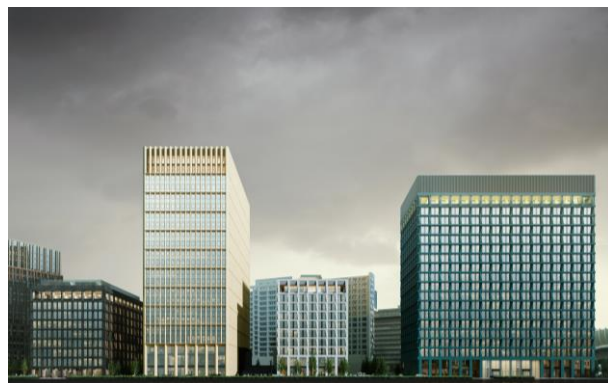
Приложение



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



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

2,0 млн кв. м

Прогнозируемый объем*
ввода в 2024-2026 гг.

67 %

Доля площадей
на продажу**

56 %

Доля реализованных
площадей

Реализованные площади +
площади формата built-to-suit

607 тыс. кв. м

Прогнозируемый
объем ввода

92 %

Доля площадей
на продажу

74 %

Доля реализованных
площадей

2024

922 тыс. кв. м

Прогнозируемый
объем ввода

42 %

Доля площадей
на продажу

65 %

Доля реализованных
площадей

2025

447 тыс. кв. м

Прогнозируемый
объем ввода

86 %

Доля площадей
на продажу

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

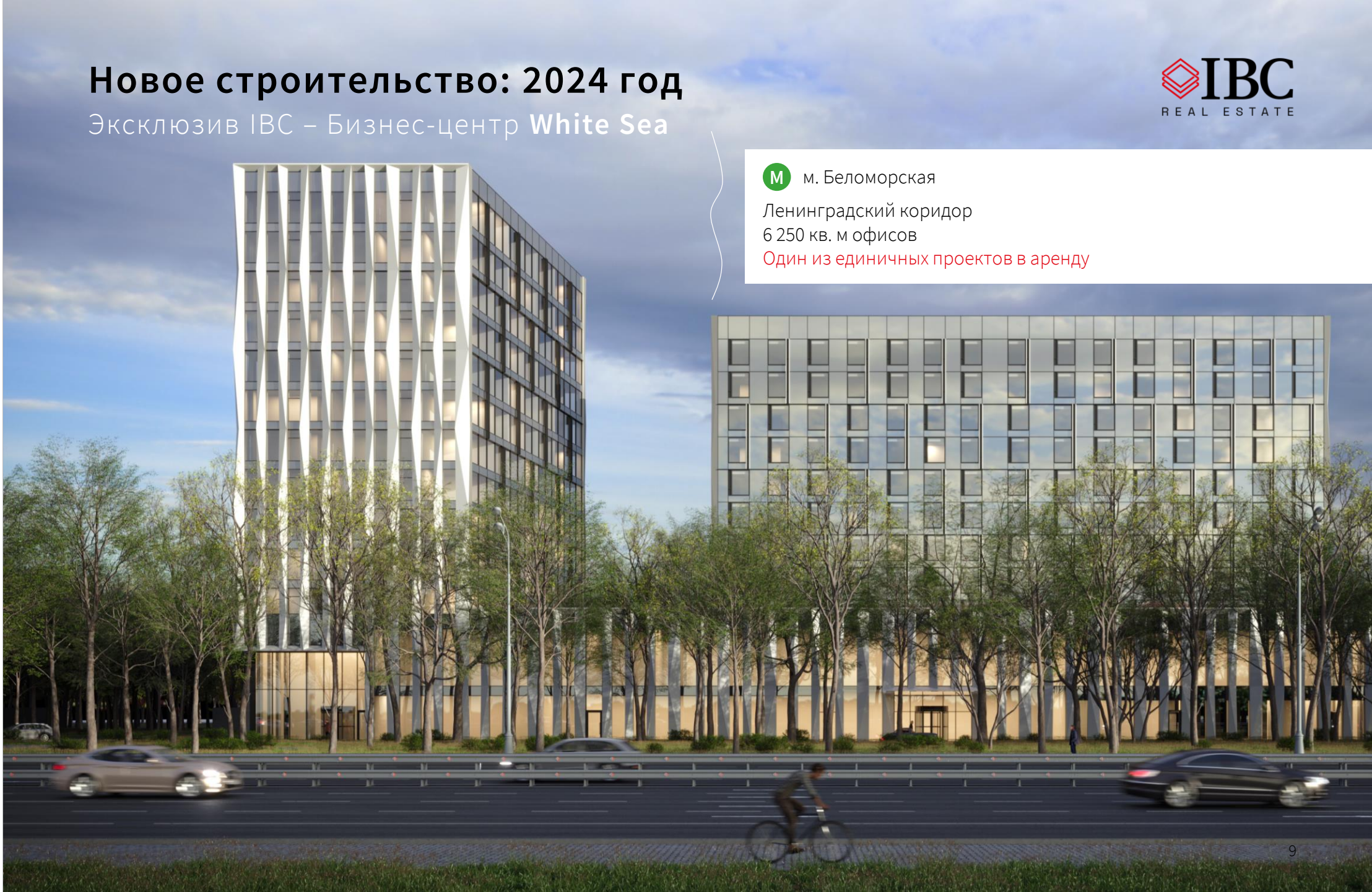
Эксклюзив IBC – Бизнес-центр White Sea

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 IBC – Бизнес-центр **Деловой Дуэт**

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



 м. Сокольники

22 700 кв. м офисов

Один из единичных проектов в аренду

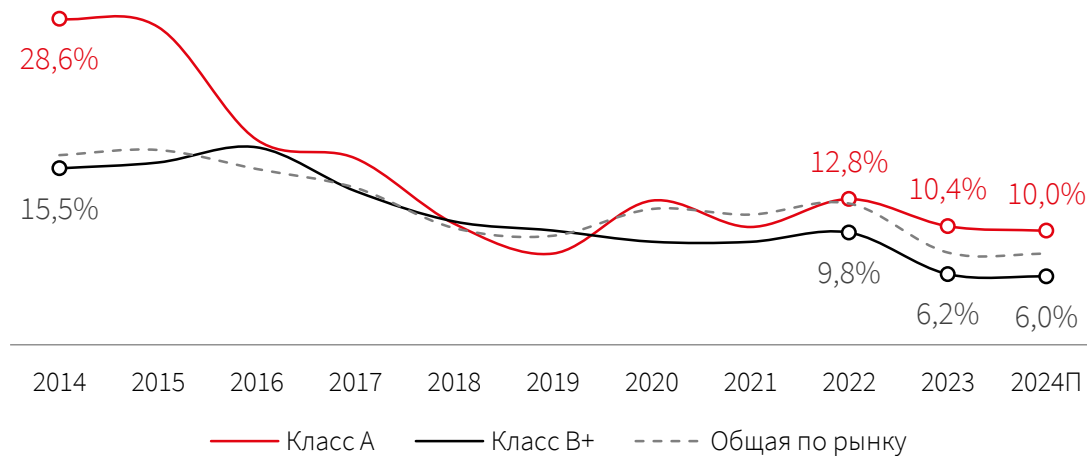
Вакансия становится более сегментированной

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, %



10,4 %
Класс А

-2,4 п.п.

6,2 %
Класс В+

-3,6 п.п.

19,3 %
Prime

-5,4 п.п.

8,1 %
Итого по рынку,
классы А, В+ и В-

-4,3 п.п.

8,0 %
Прогноз по итогам
2024 года, классы А, В+ и В-

Динамика по сравнению
с итогами 2022 года

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

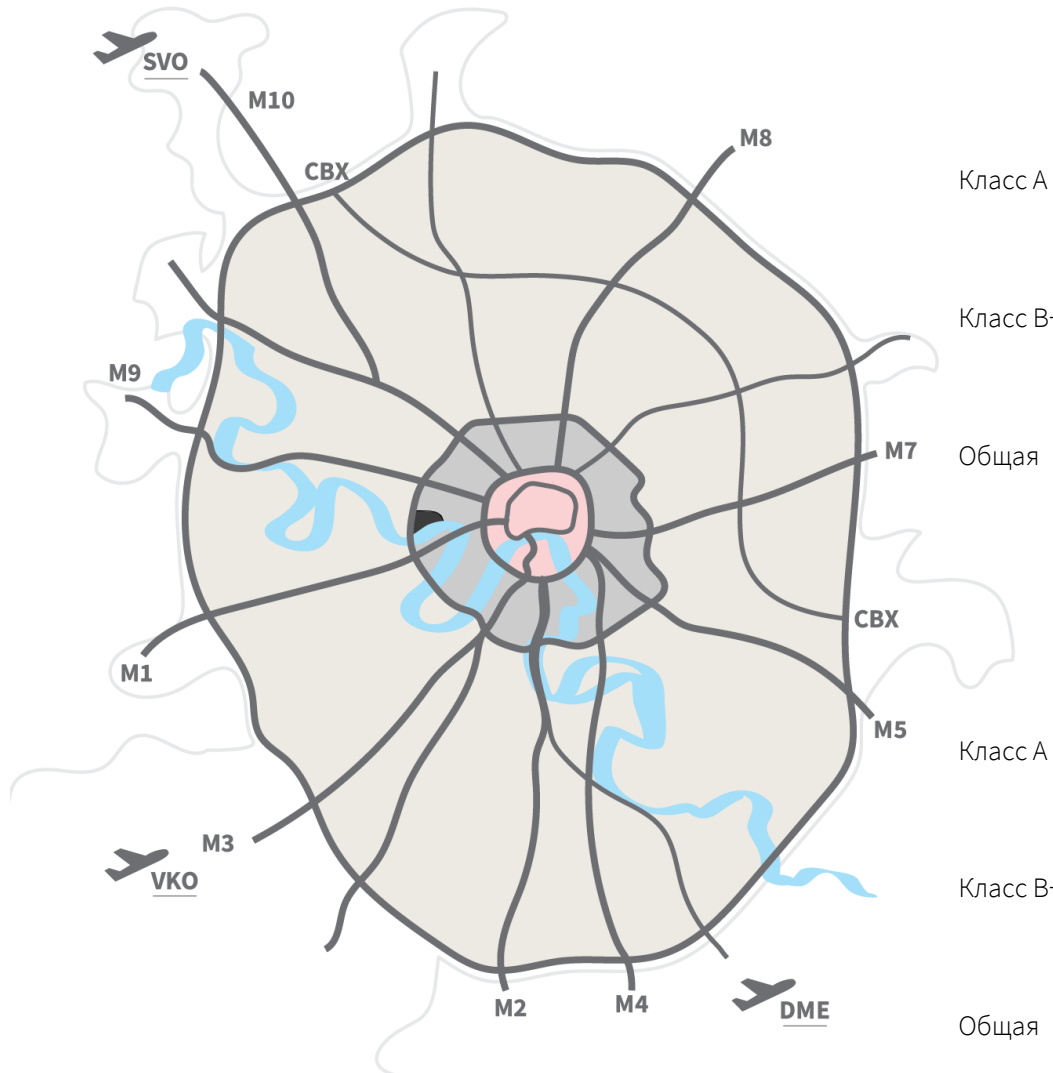
Динамика по субрынкам

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Доля свободных площадей, %

Сравнение с итогами 2022 года

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

Ставка аренды, тыс. руб./кв. м/год³

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

1. СК-ТТК без учета Москва-Сити
2. Вне ТТК учитывает территорию за МКАД

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

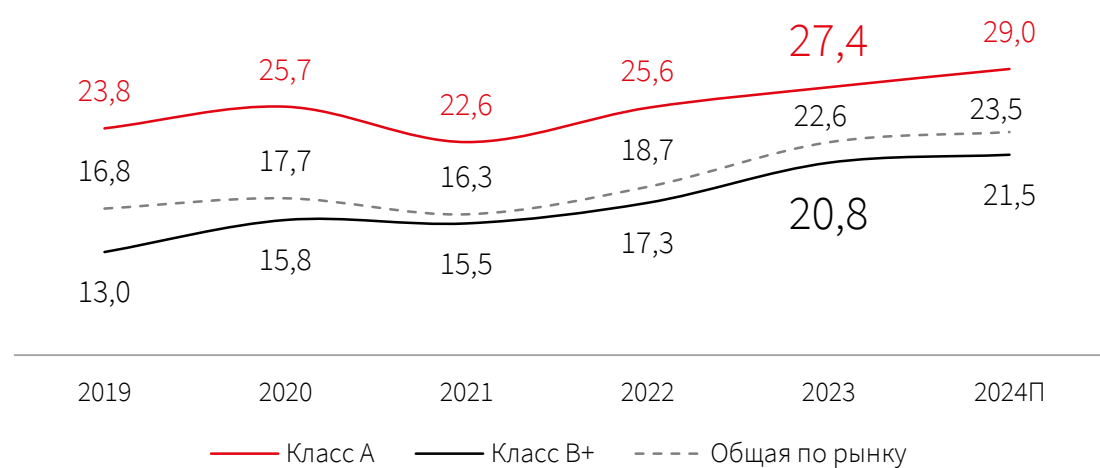
Ставки постепенно повышаются

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



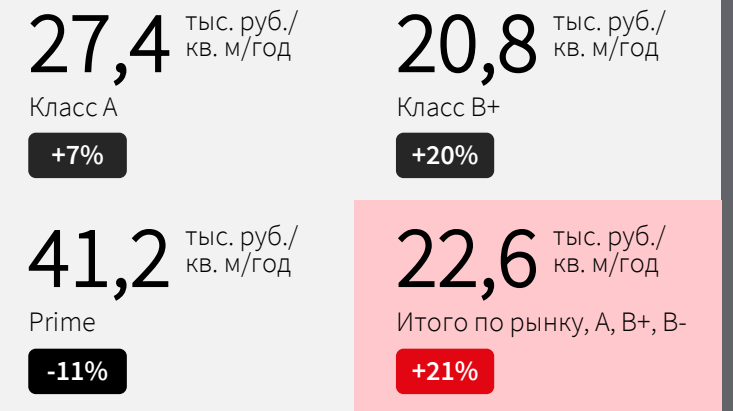
* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОРЕХ и комм. платежей

Почему растет средневзвешенная?

Высокий спрос на недорогие помещения

Недорогие помещения исчезают из общей вакансии

Средняя расчетная ставка аренды увеличивается



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.**

Наиболее
востребованы



Класс А
52% от общего
объема сделок

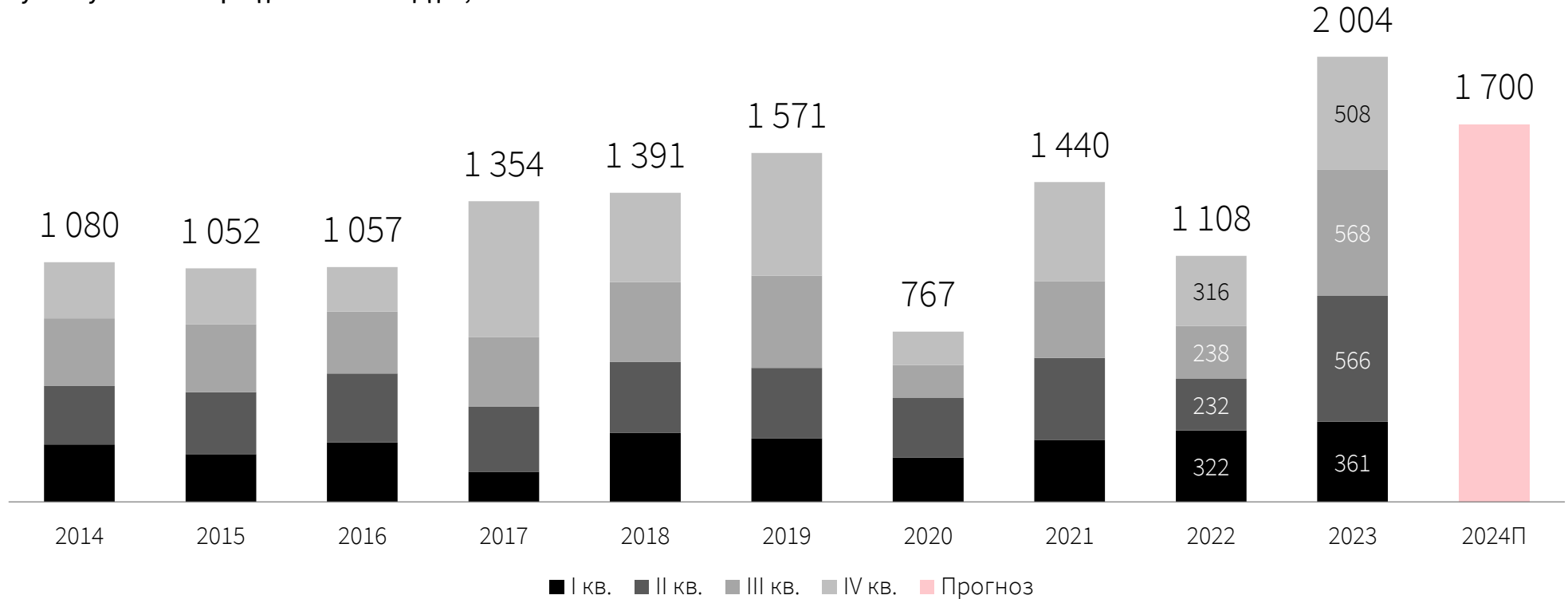


Вне ТТК
53% от общего
объема сделок



< 1 000 кв. м
33% от общего
объема сделок

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

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.

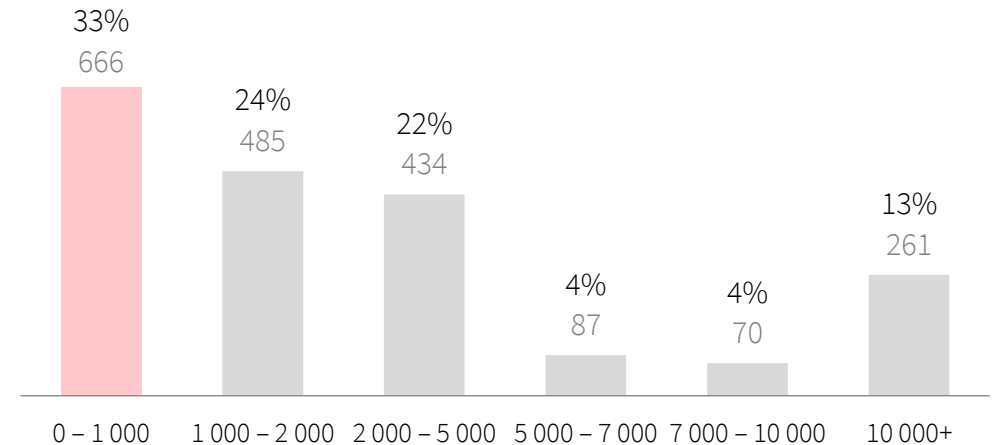
Структура спроса по зонам, тыс. кв. м

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

2023

Внешний контекст

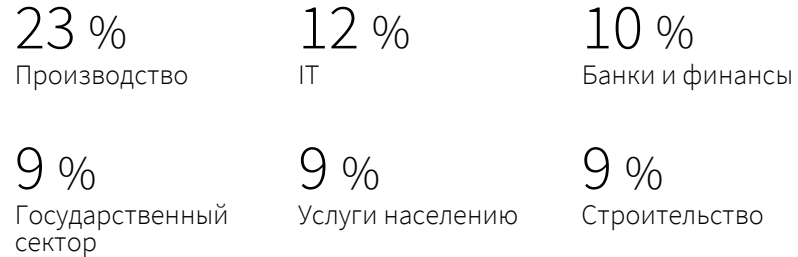
Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

По секторам

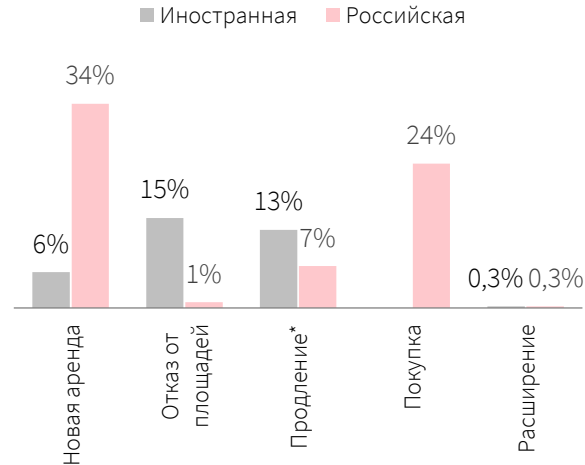


Другие сектора в совокупности составляют 28%, однако доля каждого из них не превышает 7%

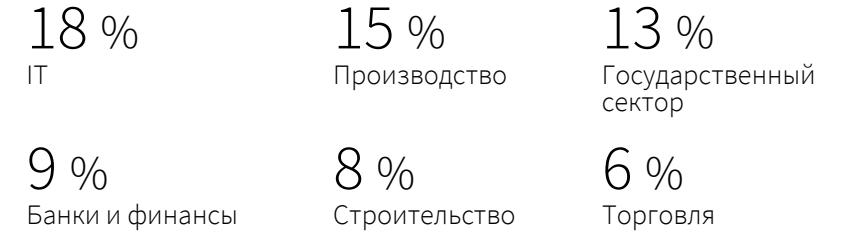
По типу компании

34 %
Иностранные компании

66 %
Российские компании



По секторам

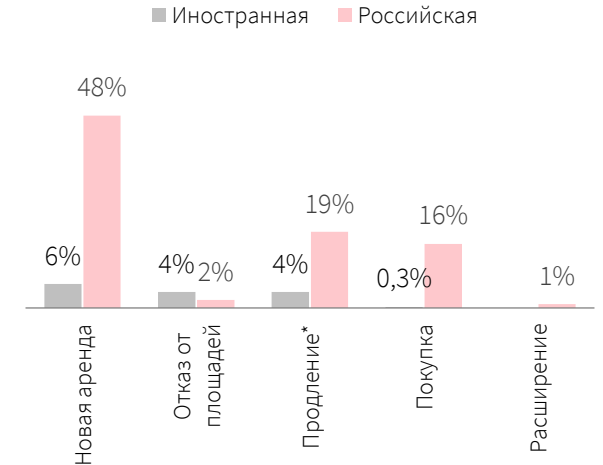


Другие сектора в совокупности составляют 31%, однако доля каждого из них не превышает 6%

По типу компании

14 %
Иностранные компании

86 %
Российские компании



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

Продажа офисов в строящихся БЦ

Первичное предложение
на январь 2024: блоки и этажи

Внешний контекст

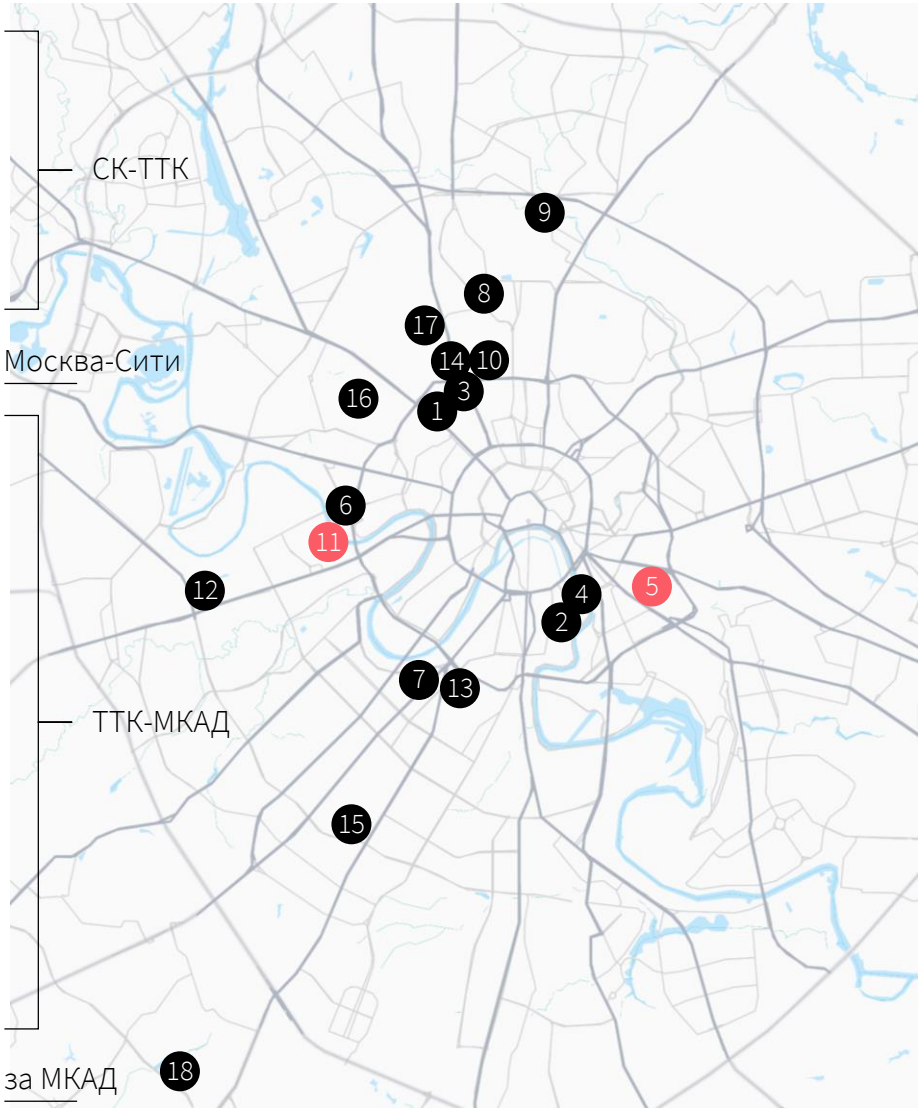
Офисная
недвижимость
Москвы

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	N'ICE TOWER New	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	PORTA	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



* 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

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
- **Apollox 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



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



Manufaqtury 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 вакансии

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
Общее предложение, 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
Объем ввода, тыс. кв. м	152	158	113	86
Класс А	71	88	55	43
Класс В	81	70	58	43
Объем сделок, тыс. кв. м	376	372	396	375
Класс А	66	133	98	95
Класс В	304	235	298	280
Доля свободных площадей, %	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%
Ставка аренды, руб./кв. м/мес.*				
Класс А	1 949	2 062	2 429	2 525
Класс В	1 379	1 328	1 589	1 655

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

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

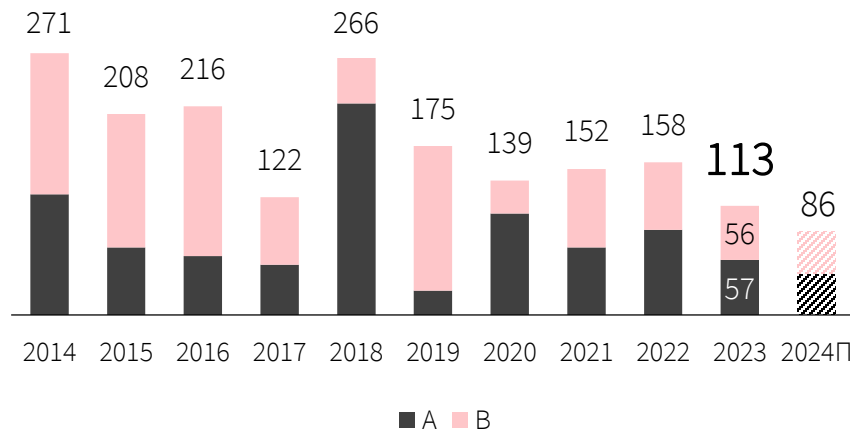
Объем введенных площадей станет рекордно низким

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



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

* Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м

Новое предложение: прогноз на 2024

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Приложение



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

* Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м

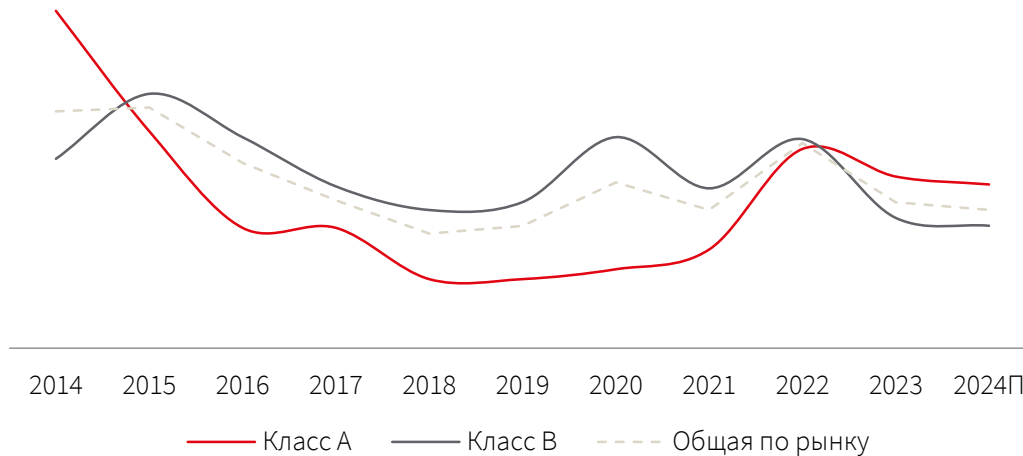
Доля свободных площадей продолжает снижение

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 **преодолевают 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%

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Приложение

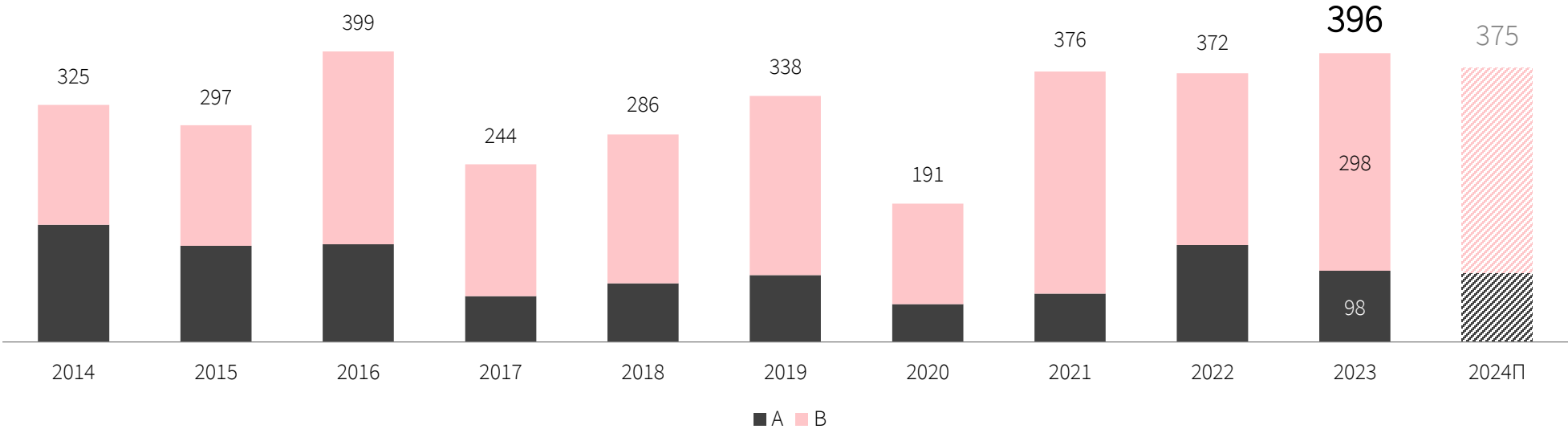
Спрос держится на стабильно высоком уровне

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 B.** По итогам прошедшего года, по качественным офисным объектам класса B было реализовано 298 тыс. кв. м площадей. По классу A 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
	25 200	Аренда	Максидом
	11 600	Аренда	Транзас
	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	–

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Структура сделок по секторам

2022



2023

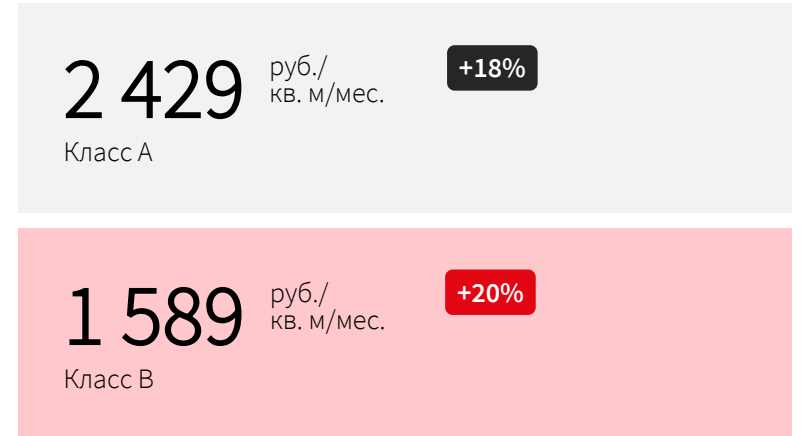
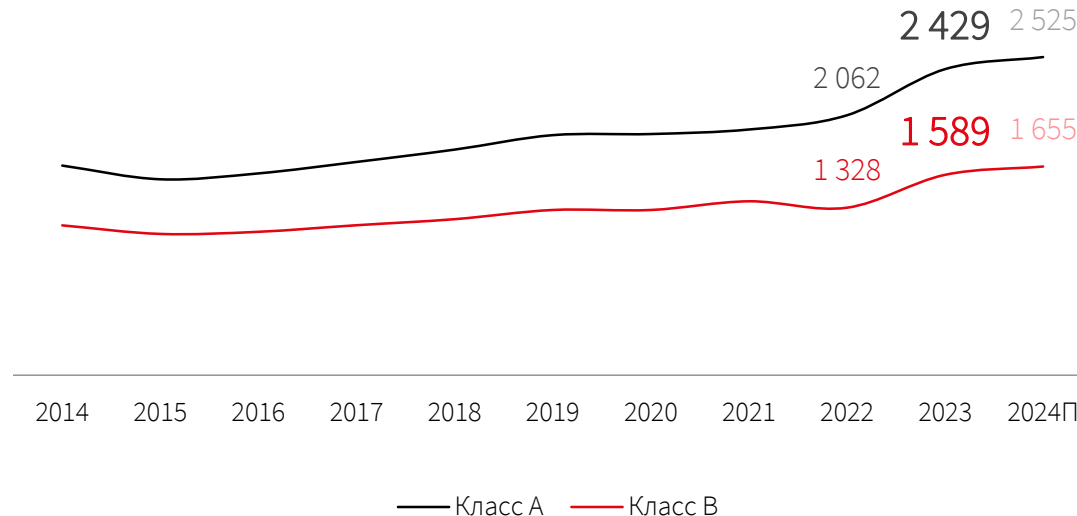


Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды растут

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 ОПЕХ, что на 18% выше значения на конец 2022 года (2 062 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОПЕХ). 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 ОПЕХ).

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 договора, 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.



Динамика по сравнению с итогами 2022 года

* Ставка включает НДС и ОПЕХ, коммунальные платежи оплачиваются по факту

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

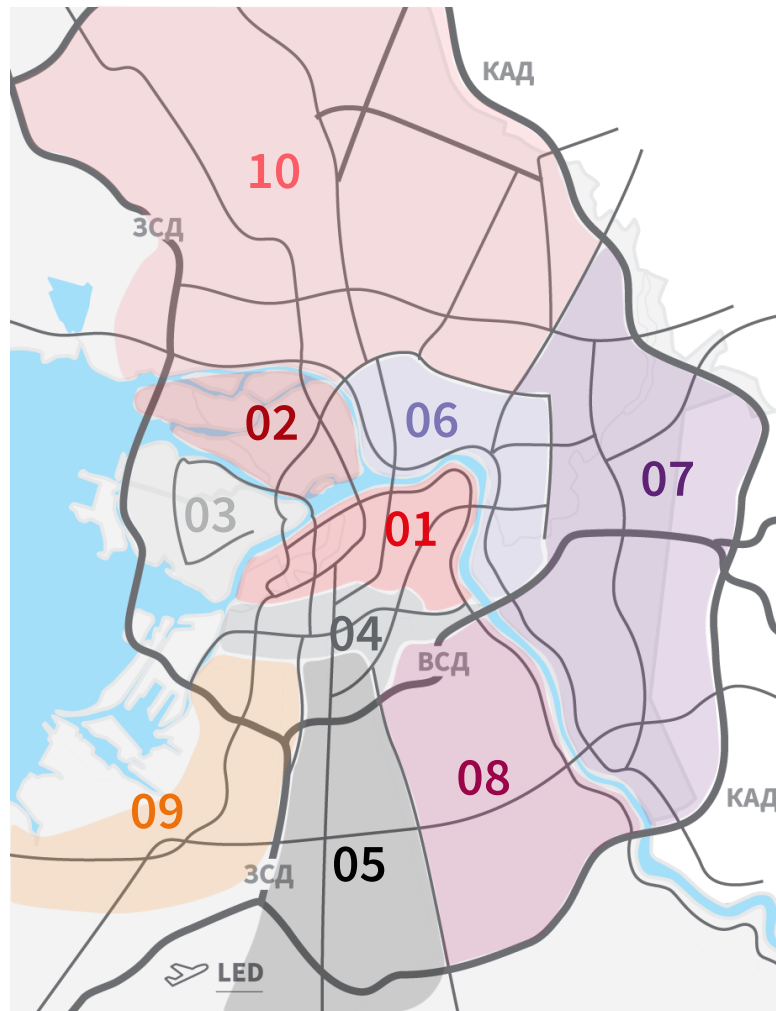
Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	83	13,8%	2 148
B	288	4,9%	1 789

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

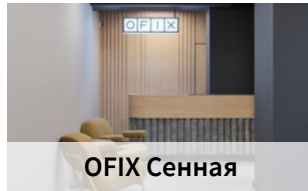
* Здесь и далее: сток – в тыс. кв. м, вакантность в %, средневзвешенная ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и ОРЕХ, коммунальные платежи оплачиваются по факту

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%.

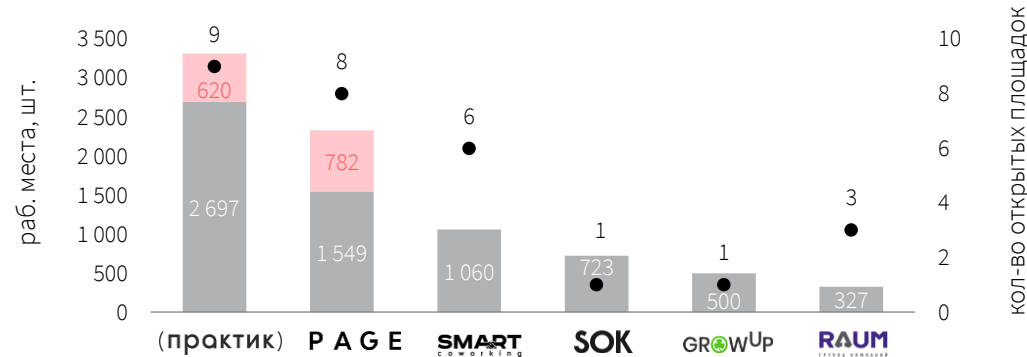
За прошедший год было открыто две новые площадки – **OFIX Сенная** (640 кв. м / 171 раб. место) и **Buffer 21** (512 кв. м / 72 раб. места). Также прошло расширение готового сервисного офиса **KAZANSKAYA-PAGE** (3 000 кв. м / 335 раб. мест). Суммарная арендопригодная площадь новых сервисных пространств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

Открытия 2023



Крупные сетевые операторы по количеству раб. мест в сервисных офисах

■ Раб. мест в открытых площадках ■ Раб. мест в планируемых площадках ● Кол-во площадок



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 вакансии*

16,8 %

Доля вакантных раб. мест

22,8 тыс. руб. / р. м. / мес.

Средневзвешенная ставка аренды с НДС*

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

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Приложение



Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

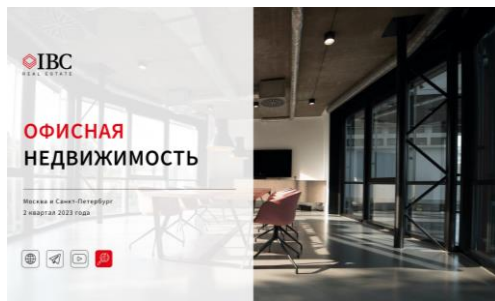
Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

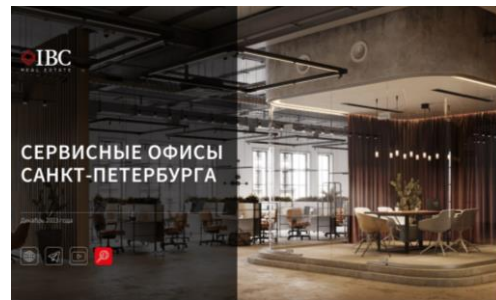
Приложение



**Офисная недвижимость
Москва и Санкт-Петербург**
III квартал 2023



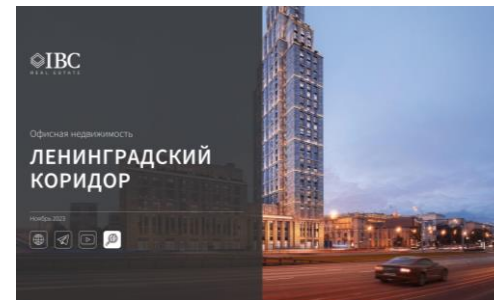
**Офисная недвижимость
Москва и Санкт-Петербург**
II квартал 2023



Сервисные офисы Санкт-Петербурга
Декабрь 2023



**Офисная недвижимость
Казахстана**
Декабрь 2023



**Офисная недвижимость
Ленинградский коридор**
Ноябрь 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