



СЕРВИСНЫЕ ОФИСЫ МОСКВЫ

II квартал 2024



Ключевые индикаторы рынка сервисных офисов



	2023	I кв. 2024	II кв. 2024	2024П
Общая площадь сервисных офисов / из них сетевых площадок, тыс. кв. м	388 / 315	399 / 326	400 / 327	427 / 352*
Общее кол-во раб. мест в сервисных офисах / из них в сетевых площадках, тыс. шт.	55 / 45	57 / 46	57 / 46	61 / 49
Объем сделок, раб. мест, тыс. шт.	11,5	1,6	4,1	15,0
Доля свободных раб. мест, %**	12,5%	7,9%	8,6%	5,5%
Ставка аренды, тыс. руб./раб. мест/мес.***	30,6	35,0	30,1	32,0

* 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

Ключевые изменения:

- 

Открытие новых площадок сервисных офисов

По итогам I пол. 2024 года на рынке сервисных офисов Москвы были открыты **3 новые площадки** – Workki Тульская, SOLO by Flexity и Телеграф на Дмитровском. Таким образом, объем предложения сервисных офисов составляет **400 тыс. кв. м или 57 тыс. раб. мест.**
- 

Объем спроса по итогам года может стать рекордным

За шесть месяцев 2024 года объем сделок на рынке сервисных офисов Москвы зафиксировался на уровне **4,1 тыс. раб. мест.** По итогам года данный показатель прогнозируется на уровне **15 тыс. раб. мест**, главным образом, за счет закрытия ряда крупных сделок, что может стать рекордным показателем последних лет.
- 

Уровень вакантности в сетевых площадках сервисных офисов Москвы снизился на 9,1 п.п. или 3,3 тыс. раб. мест в сравнении со II кв. 2023 года

Новые открытия сервисных офисов



Workki Тульская

11,0 тыс. кв. м офисов / 1 450 раб. мест

М м. Тульская



SOLO by Flexity

1,4 тыс. кв. м офисов / 176 раб. мест

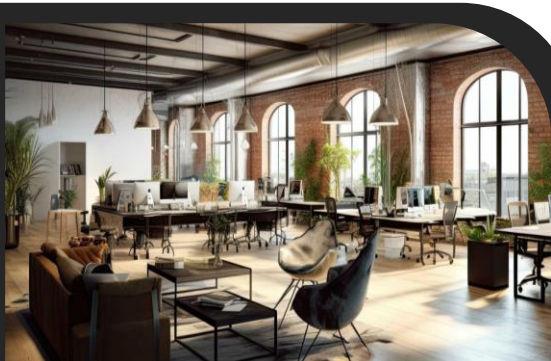
М м. Павелецкая



Телеграф на Дмитровском

0,6 тыс. кв. м офисов / 88 раб. мест

М м. Селигерская



Телеграф Осенняя

1,3 тыс. кв. м офисов / 214 раб. мест

М м. Крылатское

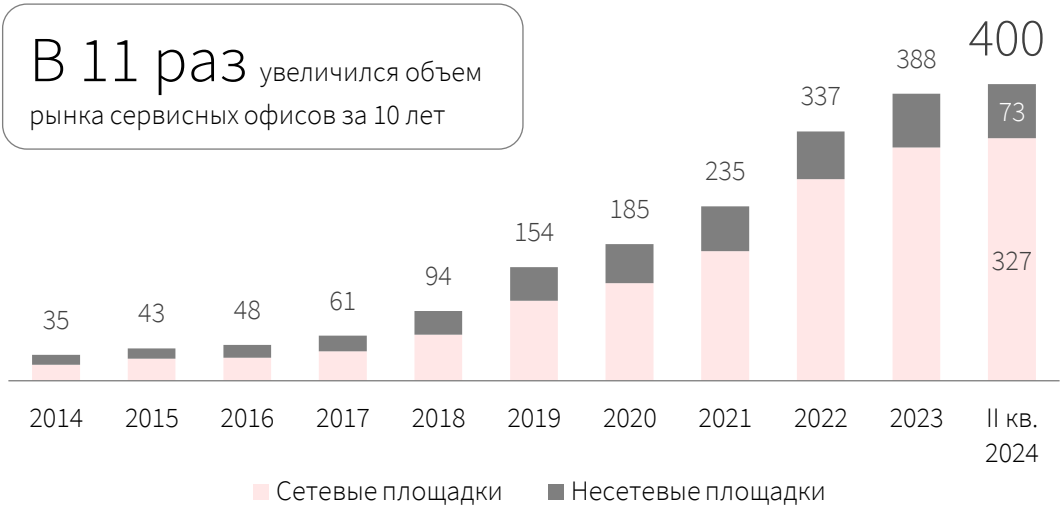
new июль 2024

По итогам I полугодия 2024 года в Москве открылись **3 новые площадки сервисных офисов** – Workki Тульская (11,0 тыс. кв. м офисов / 1 450 раб. мест), SOLO by Flexity (1,4 тыс. кв. м офисов / 176 раб. мест) и Телеграф на Дмитровском (0,6 тыс. кв. м офисов / 88 раб. мест).

Общая площадь сервисных офисов в Москве составляет **400 тыс. кв. м или 57 тыс. раб. мест**. Доля сервисных офисов от общего объема офисной недвижимости в столице равна **2,0%**. За 10 лет объем сервисных офисов в Москве **увеличился в 11 раз**: с 35 тыс. кв. м до 400 тыс. кв. м. Свыше 80% открытых существующих площадей находятся под управлением сетевых операторов сервисных офисов, а именно – **327 тыс. кв. м или 46 тыс. раб. мест**.

На начало III квартала, в июле 2024 года также была открыта новая сервисная площадка – Телеграф Осенняя (1,3 тыс. кв. м офисов / 214 раб. мест).

Динамика объема рынка сервисных офисов в Москве, тыс. кв. м



Ключевые будущие площадки

2024 – 2025



Business Club на Ходыньском поле

10 тыс. кв. м офисов / 1 426 рабочих мест

М м. ЦСКА



ASPACE Никольская

7 тыс. кв. м офисов / 952 рабочих места

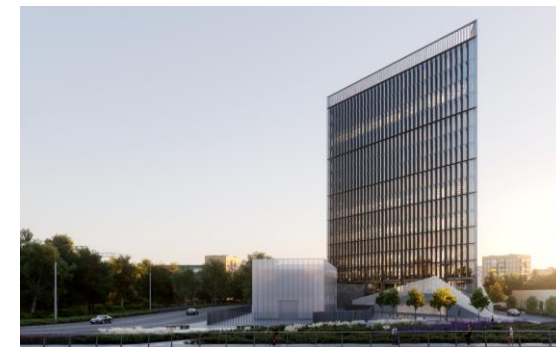
М м. Площадь Революции



Business Club Газетный

5 тыс. кв. м офисов / 879 рабочих мест

М м. Охотный ряд



Business Club PORTA

4 тыс. кв. м офисов / 562 рабочих места

М м. Фили



Малый Каретный пер., 11, с. 3

3 тыс. кв. м офисов / 488 рабочих мест

М м. Цветной бульвар



Signature Столешников

4 тыс. кв. м офисов / 482 рабочих места

М м. Охотный ряд



ASPACE 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

Деловая активность



За I полугодие 2024 года на рынке сервисных офисов Москвы было зафиксировано 67 новых сделок, компаниями арендованы 4,1 тыс. рабочих мест. Наиболее популярными деловыми локациями стали **Ленинградский коридор** и **Центральный деловой район** – суммарно более половины (56%) из числа всех арендованных рабочих мест за шесть месяцев года.

Портрет арендатора сервисного офиса формируют в большинстве своем российские компании (91%). Более 80% из числа всех арендованных рабочих мест с начала года приходятся на компании из сфер **IT** (42%), **финансового сектора** (21%), **промышленности** (11%), **производства** (9%). Результаты отличны от данных по итогам 2023 года, где большой объем составляли компании из сектора e-commerce – 21% всех сделок с известным арендатор.

Средний размер сделки – количества арендованных рабочих мест – равен **62 рабочим местам**. Лишь 18% из числа всех закрытых сделок (12 из 67 шт.) реализованы в офисных пространствах объемом **более 100 рабочих мест**.

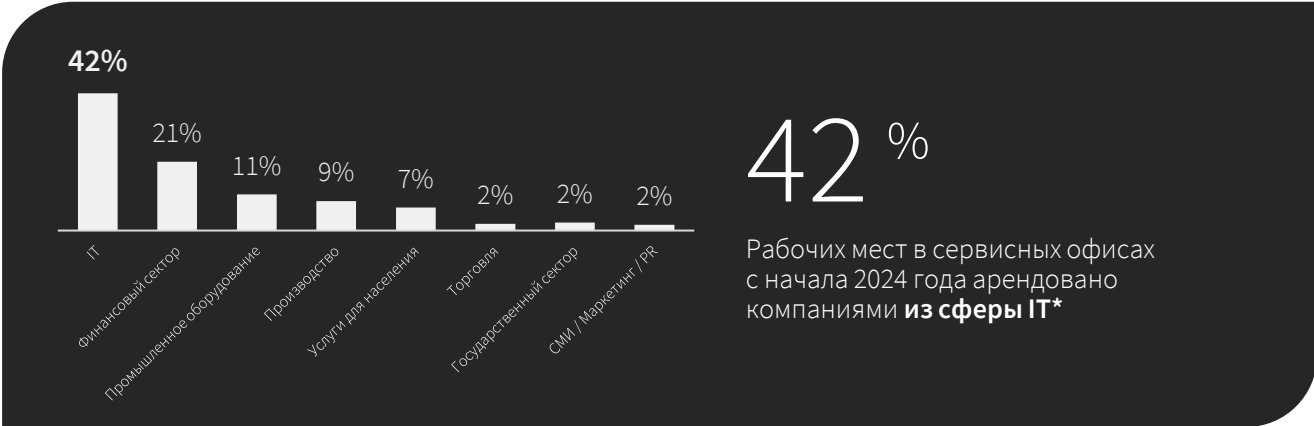
ТОП-3 новых сделок в сервисных офисах с начала 2024 года

	Business Club Искра-Парк 4 707 кв. м / 666 раб. мест
	Space 1 JET Белая Площадь 3 000 кв. м / 500 раб. мест
	Атмосфера Известия 2 800 кв. м / 400 раб. мест

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

4,1 тыс. шт.
Количество арендованных рабочих мест

62 раб. места
Средний размер сделки



№	Субрынок	Кол-во арендованных рабочих мест	Доля спроса
1	Ленинградский коридор	1 241	30%
2	Центральный деловой район	1 084	26%
3	Москва-Сити	497	12%
4	Остальной рынок	1 309	32%
	Весь рынок	4 131	100%

Вакансия и ставки

Снижение вакансии год к году **на 9,1 п.п.**



№	Субрынок	Общее кол-во свободных рабочих мест*	Доля свободных рабочих мест*	Ставка аренды**
1	ЦДР	788	5,4%	34,8
2	Москва-Сити	8	0,2%	40,0
3	Ленинградский коридор	177	1,9%	45,8
Весь рынок		3 674	8,6%	30,1

В связи с тем, что свободное предложение сформировано исключительно премиальными сервисными пространствами с арендными ставками выше среднего, Ленинградский деловой коридор является наиболее дорогим субрынком: средневзвешенная арендная ставка **на 52% выше** среднерыночной и составляет 45,8 тыс. руб. / раб. м. / мес. без учета НДС. Доля вакансии по субрынку – 1,9% или 177 рабочих мест.

В Центральном деловом районе доля свободных рабочих мест – 5,4% или 788 рабочих места, средневзвешенная ставка аренды равна 34,8 тыс. руб. / раб. м. / мес. без учета НДС. Наиболее сильно вакансии снизилась в Москва-Сити: с 15,4 % по итогам 2023 года до 0,2% на II квартал 2024 года, или **на 15,2 п.п.** Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в деловом районе равна 40,0 тыс. 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

129 тыс.
кв. м

Общее предложение

18,2 тыс.

Общее количество
рабочих мест

Сетевые площадки

На 2024 год в Центральном деловом районе запланировано открытие **четырёх новых площадок** объемом 17,3 тыс. кв. м офисов / 2,5 тыс. раб. мест.

Сегодня в деловом районе функционируют 38 сервисных офисов, 25 из которых – это сетевые площадки. Уровень вакансии в ЦДР **сократился на 14 п. п.** со II квартала 2023 года: с 19,4% до 5,4% соответственно.

118 тыс.
кв. м

Объем сетевых площадок

92 %

Доля сетевых площадей

34,8 тыс. руб./
раб. м. в мес.

Ставка аренды**

5,4 %

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. 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**

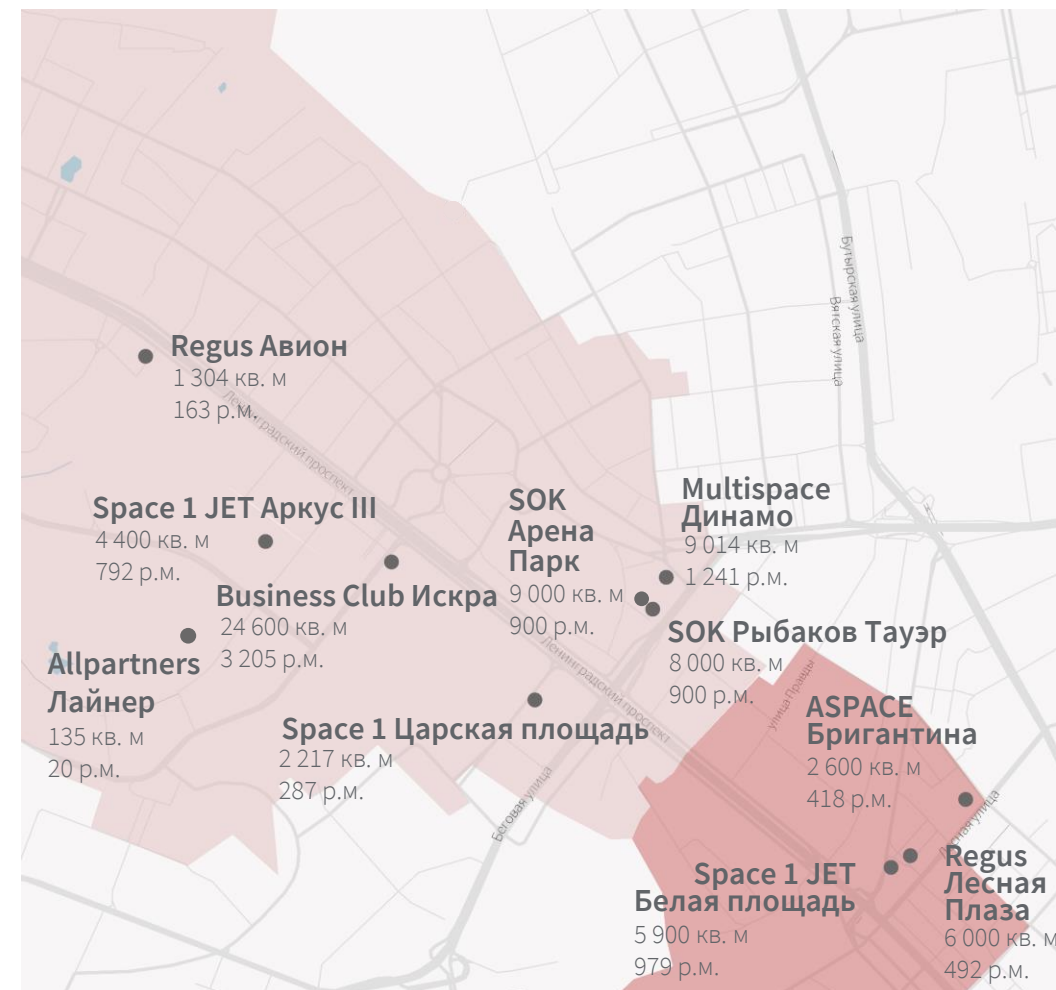
1,9 %

Вакантность*

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

** Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС

Открытые сервисные офисы



Москва-Сити

Сервисные офисы

34<sup>тыс.
кв. м</sup>

Общее предложение

5,0^{тыс.}

Общее количество
рабочих мест

Сегодня в деловом районе функционируют 17 сервисных офисов, 10 из которых – это сетевые площадки. Уровень вакансии год к году **снизился на 22,7 п. п.** за счет реализации в I пол. 2024 года ряда крупных площадок операторов **SOK, F2.CITY и Space 1.**

Средневзвешенный показатель арендной ставки в Москва-Сити зафиксировался на уровне **40 тыс. руб. / раб. м. в месяц без НДС.**

Сетевые площадки

25<sup>тыс.
кв. м</sup>

Объем сетевых площадок

71[%]

Доля сетевых площадей

40,0<sup>тыс. руб./
раб. м. в мес.</sup>

Ставка аренды**

0,2[%]

Вакантность*

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

** Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС

Allpartnerts #West.40 –
**единственная сетевая площадка
с вакансией** в Москва-Сити

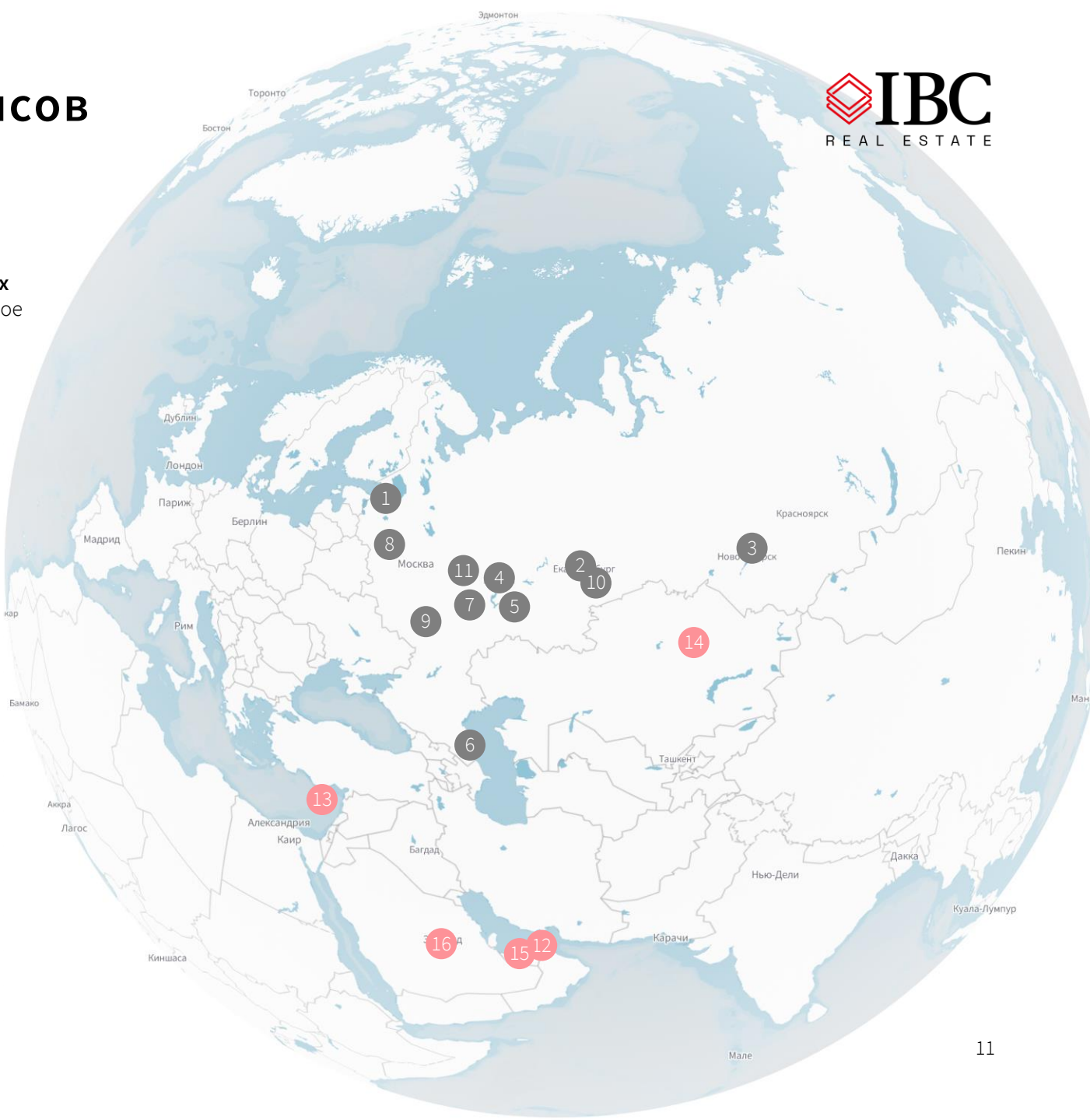


Развитие сетевых сервисных офисов в регионах России и за рубежом

На 2024 год сетевые операторы охватывают **11 российских городов**: открыты 23 площадки, планируются к открытию – еще 4 площадки. Отмечается широкое представительство в **Приволжском, Северо-западном и Центральном федеральных округах**. За рубежом сетевые операторы сервисных офисов Москвы начинают активное распространение – с 2022 года были открыты площадки в ОАЭ и на Кипре, в 2024 году планируются также сетевые открытия в Казахстане, Саудовской Аравии, ОАЭ и Кипре.

№	Город	Кол-во сетевых площадок сервисных офисов	Оператор
1	Санкт-Петербург	12	SOK Regus (практик) multispace
2	Екатеринбург	3	SOK СОЛЬ
3	Новосибирск	2 + 1 (скоро открытие)	(практик)
4	Казань	2	SOK workki
5	Самара	1	(практик)
6	Махачкала	1	(практик)
7	Пенза	1	MEETING POINT
8	Великие Луки	1	(практик)
9	Воронеж	1 (скоро открытие)	(практик)
10	Челябинск	1 (скоро открытие)	(практик)
11	Нижний Новгород	1 (скоро открытие)	(практик)
12	Дубай (ОАЭ)	4 + 1 (скоро открытие)	Space ispace CODE
13	Пафос (Кипр)	2 + 2 (скоро открытие)	multispace
14	Астана (Казахстан)	1 (скоро открытие)	(практик)
15	Абу-Даби (ОАЭ)	1 (скоро открытие)	ispace
16	Эр-Рияд (Саудовская Аравия)	1 (скоро открытие)	ispace

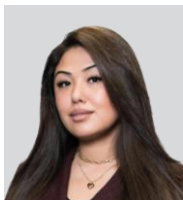
* Зарубежные площадки международных оператора Regus в расчете не учитывались.





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. Воровская, 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