



# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

---

Москва и Санкт-Петербург  
I квартал 2024 года



Внешний контекст >

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

# *Внешний контекст*



# Восстановление экономики продолжается

## Итоги I квартала 2024 года

### Внешний контекст >

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

Рост экономической активности в I квартале 2024 года ускорился после некоторого торможения в ноябре – декабре прошлого года. Основными драйверами роста остаются внутренний спрос и объем государственного заказа при сдержанной динамике экспорта.

Несмотря на замедление розничного кредитования и увеличение сбережений населения в банках, потребительская активность оставалась высокой. Она опирается на продолжающийся рост располагаемых доходов и высокую потребительскую уверенность в условиях острой конкуренции за работников.

Ужесточение денежно-кредитной политики в полной мере еще не отразилось на динамике потребительского спроса. Индексы потребительских настроений в феврале вновь обновили исторические максимумы, ввиду чего проинфляционные риски остаются высокими. Как результат, Банк России сохраняет ключевую ставку на уровне 16%, в очередной раз повышая прогноз среднего уровня КС на 2024-2025 гг., что может говорить о том, что снижение ставки начнется позднее и будет более плавным, чем ожидалось.

Источник: ЦБ РФ, Росстат

Банк России в очередной раз **повысил прогноз средней ключевой ставки** на 2024-2025 гг.



**Снижение ставки начнется позднее** и будет более плавным, чем ожидалось

### Динамика пересмотра прогнозов ЦБ РФ по ключевой ставке

Индикатор прогнозируется в среднем за год, %





# Офисная недвижимость Москвы



# Ключевые индикаторы

	2022	2023	I кв. 2024	2024П
<b>Общее предложение,</b> тыс. кв. м*	19 931	20 209	<b>20 254</b>	20 969
Класс А	5 325	5 564	5 564	6 249
Класс В+	9 630	9 669	9 714	9 744
<b>Новое строительство,</b> тыс. кв. м	346	277	<b>45</b>	760
Класс А	258	238	0	685
Класс В+	88	39	45	75
<b>Объем сделок,</b> тыс. кв. м	1 108	2 016	<b>373</b>	1 700
Класс А	432	1 055	209	1 000
Класс В+	578	852	130	600
<b>Доля свободных площадей, %</b>	12,4%	8,1%	<b>7,4%</b>	6,5%
Класс А	12,8%	10,4%	10,3%	9,5%
Класс В+	9,8%	6,2%	5,1%	4,5%
<b>Ставка аренды,</b> тыс. руб./кв. м/год**	18,7	22,6	<b>23,0</b>	24,0
Prime	46,2	41,2	41,0	43,0
Класс А	25,6	27,4	27,9	29,0
Класс В+	17,3	20,8	21,3	22,0

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

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

## Основные изменения за I кв. 2024 года

### Новые объекты вводятся в эксплуатацию постепенно

По итогам I квартала 2024 года на офисном рынке Москвы был введен в эксплуатацию один объект на 45 тыс. кв. м офисов – деловой центр класса В+ «Парк Легенд».

### Объем сделок на 3% выше результата за I квартал 2023 года

Примечательно, что в I квартале 2023 года был заключен ряд крупных сделок от 10 тыс. кв. м, которые обеспечили порядка 30% от общего результата. В первые три месяца 2024 года, наоборот, площадь крупнейшей сделки составила 9 тыс. кв. м.

### Уровень вакантности снизился на 0,7 п.п. за квартал и продолжает стремительно снижаться

### Ключевые собственники повышают запрашиваемые ставки

Постепенно осуществляются прогнозы, сформированные в конце 2023 года – на рынке фиксируются повышения запрашиваемых ставок аренды, до 15% в некоторых зданиях.

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

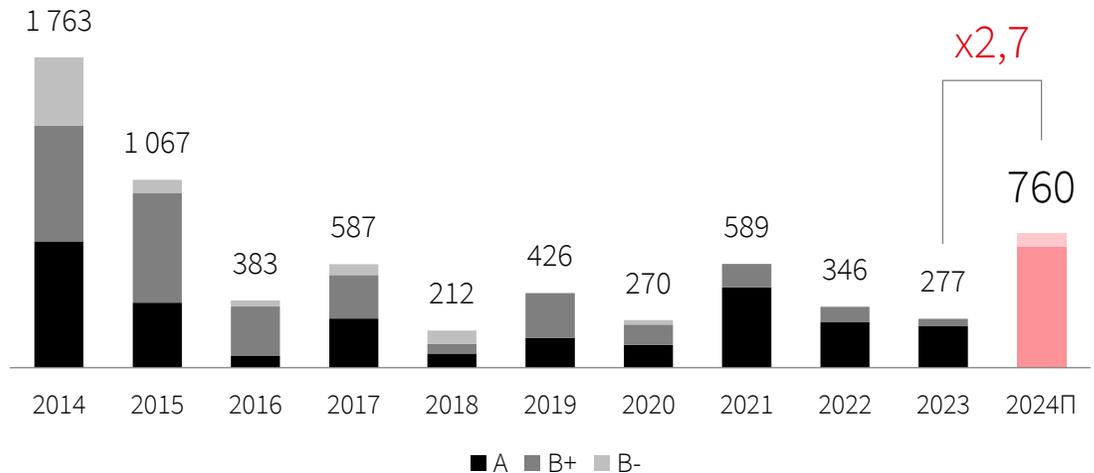
# Объем ввода увеличится почти в 3 раза

По итогам I квартала 2024 года на офисном рынке Москвы был введен в эксплуатацию один объект на 45 тыс. кв. м офисов – деловой центр класса В+ «Парк Легенд» в пешей доступности от ст. МЦК «ЗИЛ». Данный показатель почти в 2 раза превышает объем введенных в эксплуатацию площадей в I квартале 2023 года – 27 тыс. кв. м, но составляет **всего 6% от прогнозируемого объема ввода** на весь 2024 год.

Суммарно по итогам 2024 года прогнозируется ввод в эксплуатацию 760 тыс. кв. м офисов. Это **в 2,7 раза больше** объема введенных площадей в 2023 году. При этом сохраняется высокая вероятность корректировки данного прогноза по причине возможного переноса планов по вводу в эксплуатацию ряда проектов.

Со стороны девелоперов сохраняется интерес к строительству наиболее качественных офисных объектов – **90% прогнозируемого объема представлено офисами класса А**. По итогам 2023 года доля таких объектов составила 86%. По-прежнему растет доля офисов на продажу – **74% площадей**, ожидаемых к вводу в 2024 году, **реализуется на продажу** целиком или блоками. По итогам 2023 года данный показатель составил 70%.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



## Объект, введенный в I квартале 2024 года:



### Парк Легенд

45 тыс. кв. м офисов · Класс В+ · Продан на 50%

м. ЗИЛ

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



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

м. Прокшино



Эксклюзив IBC Real Estate

**White Sea** · Аренда  
6 тыс. кв. м офисов

м. Беломорская

\* 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

2,1 <sup>млн кв. м</sup>

Прогнозируемый объем\* ввода в 2024-2026 гг.

67 %

Доля площадей на продажу\*\*

53 %

Доля реализованных площадей

Реализованные площади + площади формата built-to-suit

760 <sup>тыс. кв. м</sup>

Прогнозируемый объем ввода

74 %

Доля площадей на продажу

77 %

Доля реализованных площадей\*\*\*

2024

883 <sup>тыс. кв. м</sup>

Прогнозируемый объем ввода

55 %

Доля площадей на продажу

50 %

Доля реализованных площадей

2025

484 <sup>тыс. кв. м</sup>

Прогнозируемый объем ввода

76 %

Доля площадей на продажу

20 %

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. К формату BTS в целях упрощения отнесены проекты, реализуемые под собственные штаб-квартиры + штаб-квартиры с привлечением fee-девелопера

\*\*\* С учетом крупной потенциальной сделки

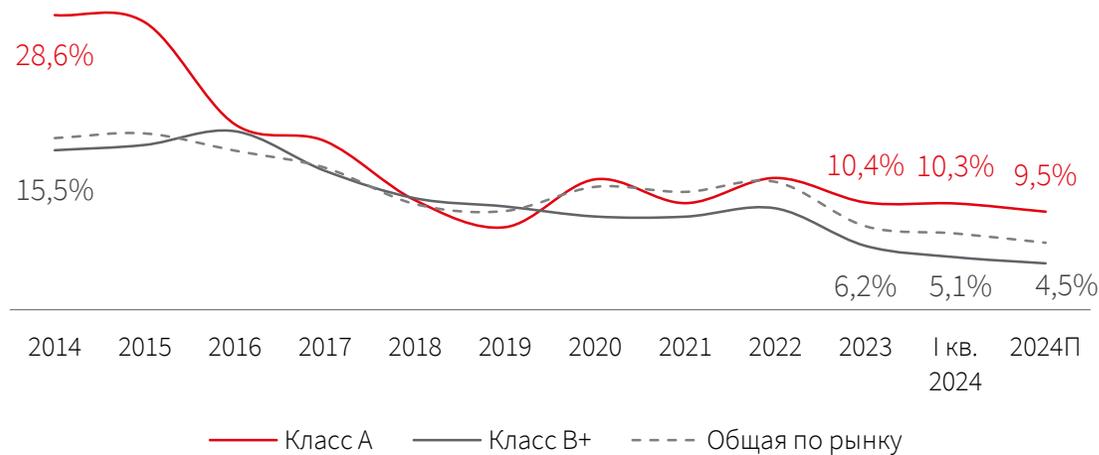
# Вакансия продолжает снижаться

По итогам I квартала 2024 года доля свободных площадей составила 7,4%, снизившись на 0,7 п.п. по сравнению с результатом на конец 2023 года. Это **минимальное значение** показателя за более чем 10 лет. Год к году снижение было более существенным – вакансия снизилась на 5 п.п. с 12,4% по итогам I квартала 2023 года.

В целом по классу А доля свободных площадей снизилась незначительно – 10,3% по итогам I квартала 2024 года, что на 0,1 п.п. ниже результата на конец 2023 года. **Наибольшее снижение было зафиксировано в Prime объектах** – уровень вакантности по итогам первых трех месяцев 2024 года составил 17,1%, снизившись на 2,2 п.п. за квартал. По офисам класса В+ доля свободных площадей снизилась на 1,1 п.п. квартал к кварталу и составила 5,1% по итогам марта 2024 года. Аналогично общерыночному значению, данный показатель также является рекордно низким.

По итогам года прогнозируется **дальнейшее снижение вакансии до 6,5%** в целом по рынку. Ожидаемый ввод в эксплуатацию более 700 тыс. кв. м офисов не окажет существенного влияния на долю свободных площадей – менее 20% данного объема может быть выведено на открытый рынок.

**Динамика доли свободных площадей, %**



10,3 % **-0,1 п.п.**  
Класс А

5,1 % **-1,1 п.п.**  
Класс В+

17,1 % **-2,2 п.п.**  
Prime

7,4 % **-0,7 п.п.**  
Итого по рынку,  
классы А, В+ и В-

6,5 %  
Прогноз по итогам  
2024 года, классы А, В+ и В-

Динамика по сравнению  
с итогами 2023 года

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

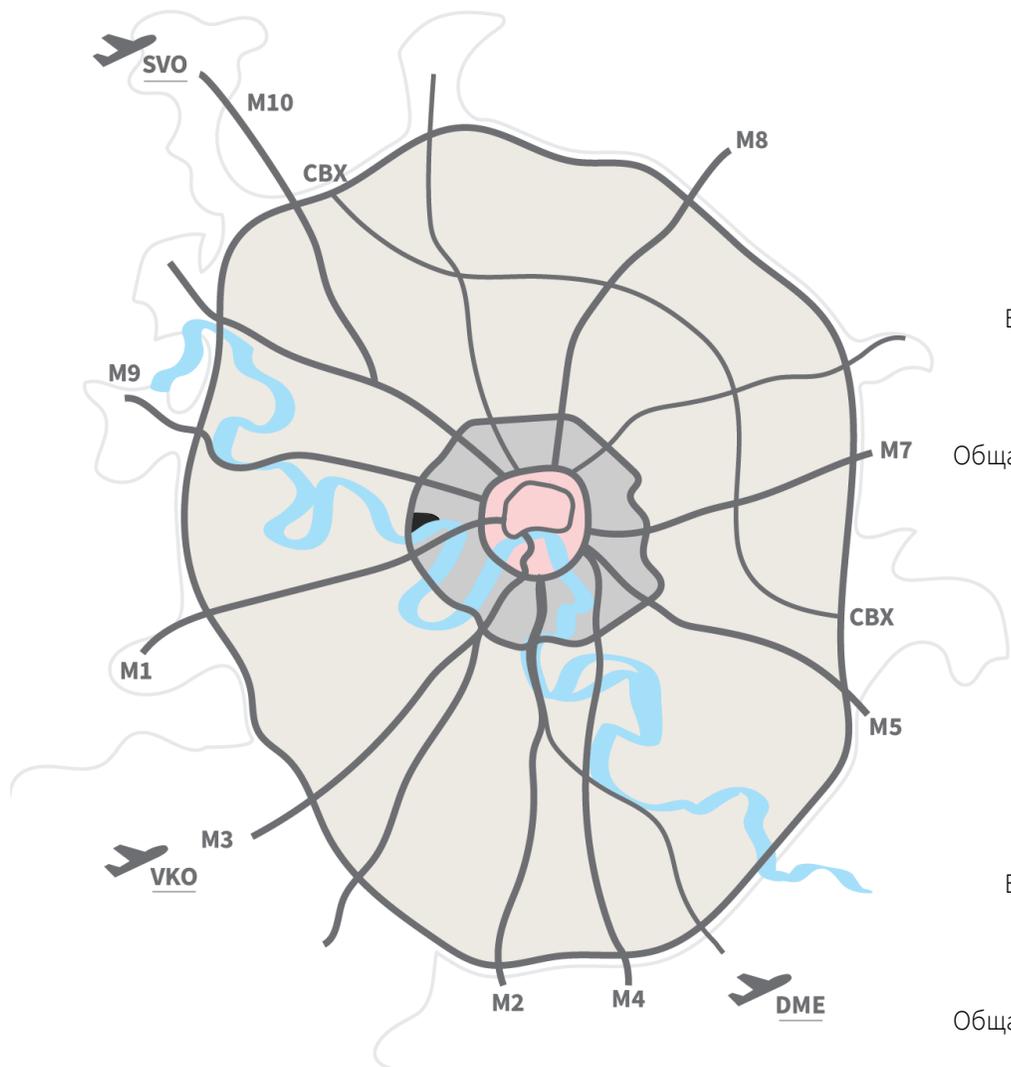
# Ключевые показатели по зонам

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение



## Доля свободных площадей, %

	Внутри СК	СК-ТТК <sup>1</sup>	Москва-Сити	ТТК-МКАД	За МКАД
A	5,4	10,0	3,5	10,5	29,7
B+	3,8	4,6	3,6	4,9	10,0
Общая	7,3	7,4	3,6	6,3	18,0

## Ставка аренды, тыс. руб./кв. м/год<sup>2</sup>

	Внутри СК	СК-ТТК <sup>1</sup>	Москва-Сити	ТТК-МКАД	За МКАД
A	37,5	38,8	43,2	28,0	15,5
B+	33,6	25,8	— <sup>3</sup>	20,0	11,6
Общая	31,8	27,6	42,1	20,5	14,0

1. СК-ТТК без учета зоны Москва-Сити

2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОПЕХ и комм. платежей.

3. По классу B+ в Москва-Сити – недостаточно предложений для расчета средневзвешенной

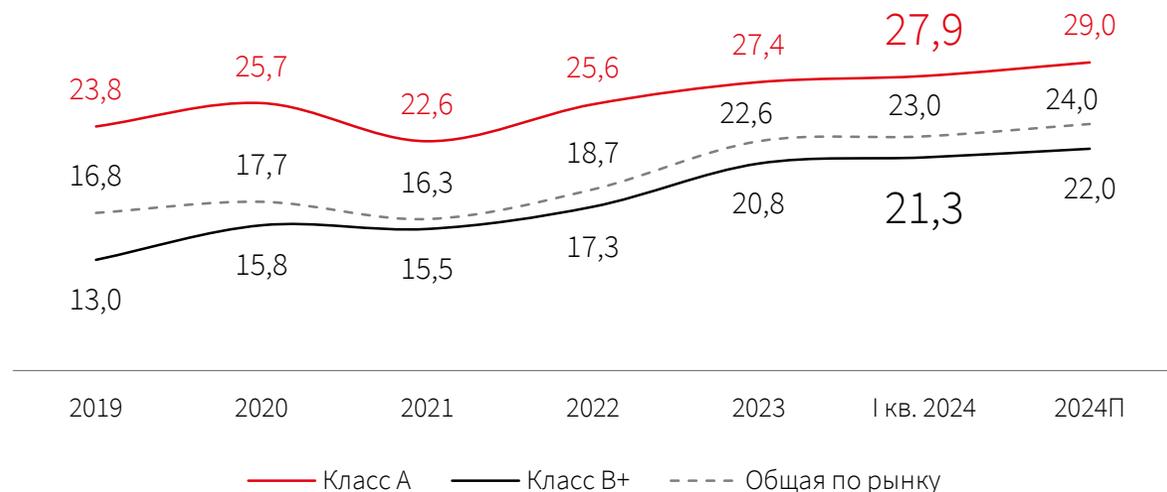
# Крупные собственники повышают ставки

По итогам I квартала 2024 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по рынку составила 23,0 тыс. руб./кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов), что на 2% выше результата по итогам 2023 года. По сравнению с ситуацией в 2023 году, текущий рост связан не только с вымыванием более доступных предложений, но и **фактическим ростом ожиданий собственников по ряду проектов.**

Отдельно по классам А и В+ средневзвешенные запрашиваемые ставки выросли на 2% квартал к кварталу и составили 27,9 тыс. руб./кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов) и 21,3 тыс. руб./кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов), соответственно.

Таким образом, постепенно осуществляются прогнозы, сформированные в конце 2023 года – на рынке фиксируются повышения запрашиваемых ставок аренды крупными собственниками, **до 15% в некоторых объектах.** По итогам 2024 года общий рост средневзвешенной ставки ожидается на уровне 6%, однако с учетом сложившихся предпосылок фактическое повышение может достигнуть 10%, особенно в востребованных деловых локациях.

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



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

+ 21 %

## Технический рост

арендных ставок за 2023 год  
\* Результат связан с вымыванием более доступных предложений

+ 6 %

## Фактический рост

арендных ставок за 2024 год  
\* Прогноз связан с фактическим ростом ожиданий собственников

С учетом итогов I квартала 2024 года показатель может достигнуть 10%

+ 10-15 %

## Повышение

запрашиваемых ставок аренды в некоторых объектах в I кв. 2024

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

# Спрос остается на высоком уровне

В I квартале 2024 года повышенная деловая активность со стороны арендаторов и покупателей сохраняется. Усиливается **конкуренция** за качественные офисы с отделкой.

Наиболее востребованы



Класс А  
56% от общего объема сделок\*



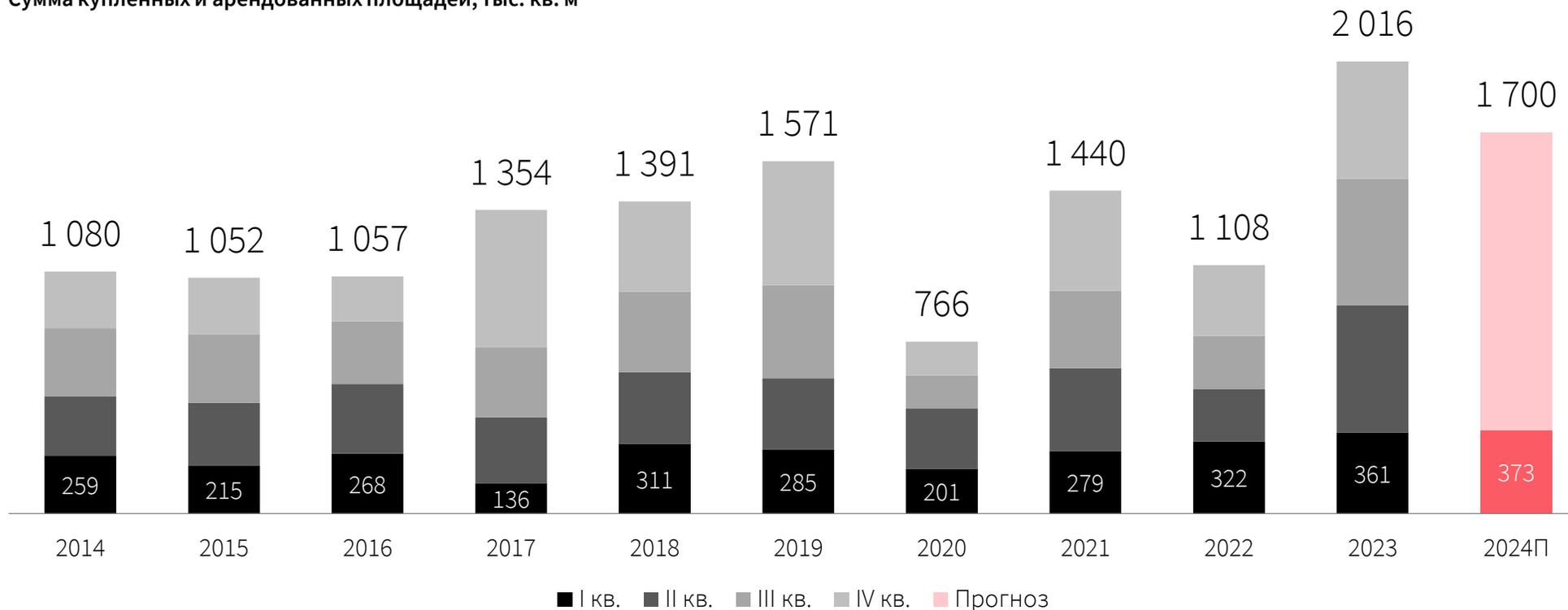
ТТК-МКАД  
43% от общего объема сделок



< 1 000 кв. м  
36% от общего объема сделок

\* Расчет от общего объема сделок (аренда + продажа)

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Внешний контекст

Офисная недвижимость Москвы



Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Приложение

# Продажи сосредоточены в строящихся зданиях

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение



По итогам I квартала 2024 года объем сделок продажи составил 69 тыс. кв. м, что на 34% ниже показателя за I квартал 2023 года. Существенное снижение связано только с тем, что в аналогичном периоде прошлого года было заключено несколько крупных сделок по покупке зданий целиком, которые обеспечили более 80% от объема продаж за I квартал 2023 года. При этом, если исключить данные сделки из анализа, то за январь-март 2024 года **спрос на офисы до 3 000 кв. м увеличился более чем в 2 раза.**

Наиболее востребованными для покупателей остаются **здания на этапе строительства** – объем сделок продажи по строящимся и перспективным зданиям в I квартале 2024 года составил 49 тыс. кв. м или **71% от общего объема**. Почти все из них – 43 из 49 тыс. кв. м – относятся к классу А.

Высокий спрос на такие объекты обусловлен несколькими факторами – это как гибкие условия приобретения (рассрочка, ипотека, опция отложенного платежа), так и более выгодные цены на старте продаж. Офисы в строящихся зданиях приобретают и инвесторы, и конечные пользователи. Яркий пример последних – сделка приобретения около 5 тыс. кв. м в бизнес-центре PORTA на ст. м. «Фили» фармацевтической группой компаний «НЕОФАРМ».

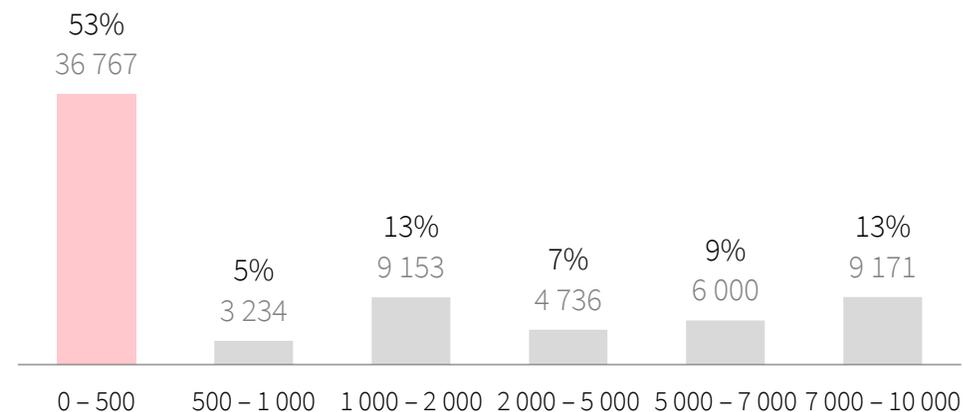
В активной проработке находится ряд сделок по покупке офисных зданий целиком. В случае их реализации общий объем сделок продажи по итогам 2024 года **может превысить результат 2023 года** – порядка 450 тыс. кв. м.

## Крупнейшие сделки продажи I квартал 2024 года

Объект	Класс	Площадь	Покупатель
Садовая-Спасская ул., 28 Бывшая штаб-квартира «Интеко»	B+	9 171	Полипласт
Известковый пер., 1	B+	6 000	Lesta Games
PORTA Строящийся объект	A	4 736	НЕОФАРМ

19 907  
29% от общего объема

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



# Производственный сектор сохраняет лидирующие позиции

2023

I кв. 2024

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение



# Строящиеся проекты на продажу

## Старт продаж – I квартал 2024 года

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

## STONE



### STONE Ходынка 2 – класс А

**M** м. ЦСКА

Подготовка проектной документации

**В продаже** блоки / этажи

51 тыс. кв. м

**ДКПБВ**

## Level



### Level Work Воронцовская В+

**M M** м. Калужская / Воронцовская

Подготовка проектной документации

**В продаже** блоки

27 тыс. кв. м

**ДКПБВ**

## Upside DEVELOPMENT



### Upside Кунцево – класс А

**M M M D1** м. Кунцевская

В стадии строительства

**В продаже** блоки

22 тыс. кв. м

**ДДУ**

# Строящиеся проекты на продажу

## Старт продаж – I квартал 2024 года

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

# ПИК

# КРОСТ



**Lakes** – класс В+

**М** м. Озерная

В стадии строительства  
**В продаже** блоки / этажи  
19 тыс. кв. м  
**ДКПБВ**



**Nevsky Plaza** – класс В+

**М** м. Водный стадион

В стадии строительства  
**В продаже** блоки / этажи  
16 тыс. кв. м  
**ДДУ**

# Офисы в строящихся БЦ: 2024-2026

Первичное предложение  
на 01.04.2024: блоки и этажи

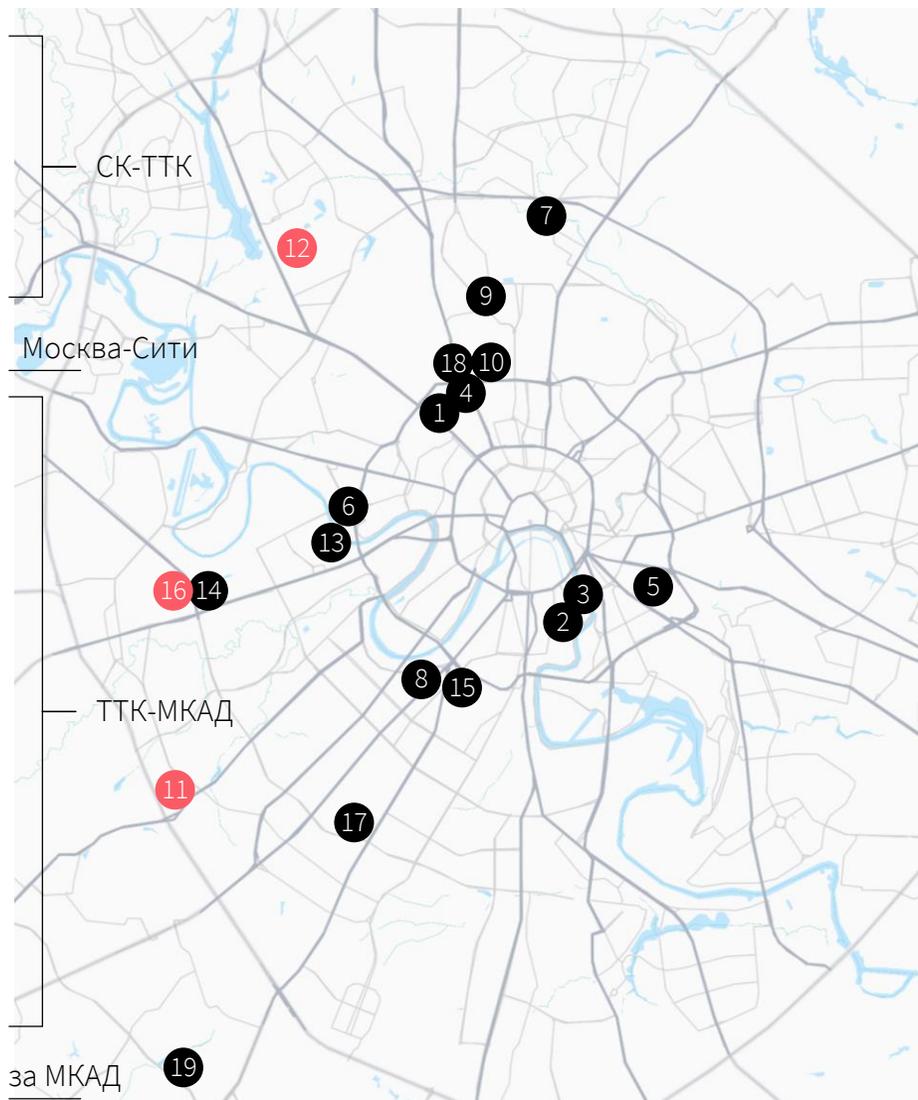
Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Диапазон цен*	
1	STONE Towers B, C	STONE	A	2024	916 – 1 102	460 – 500
2	TALLER	Coldy	A	2024	64 – 1 839	395 – 453
3	OPUS	Пионер	A	2025	52 – 406	394 – 478
4	STONE Tower D	STONE	A	2025	70 – 2 043	385 – 540
5	N'ICE TOWER	Coldy	A	2026	31 – 166	281 – 312
6	iCity	MR Group	A	2025	187 – 2 258	635 – 760
7	Botanica	Пионер	A	2024	33 – 179	330 – 433
8	Lunar	HUTTON	A	2024	89 – 667	450 – 550
9	Ostankino Business Park	Пионер	A	2024-25	70 – 268	283 – 405
10	STONE Савеловская	STONE	A	2024	50 – 1 823	340 – 429
11	<b>Lakes</b>	ПИК	B+	2025	74 – 1 372	223 – 274
12	<b>NEVSKY PLAZA</b>	КРОСТ	B+	2025	28 – 489	288 – 351
13	PORTA	Forma	A	2025	74 – 1 968	404 – 543
14	QOOB Корпус Q	Dominanta	A	2025	54 – 148	390 – 483
15	STONE Ленинский	STONE	A	2025	72 – 389	436 – 481
16	<b>Upside Кунцево</b>	Upside Dev.	A	2025	77 – 219	426 – 475
17	Geolog 2	HUTTON	A	2026	79 – 292	305 – 385
18	Twist	Sminex	A	2026	49 – 1 471	491 – 655
19	Прокшино Корпус 2	A101	A	2026	27 – 1 080	184 – 317



\* Цены в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ. Данные на 01.04.24, без учета крупных блоков и зданий целиком. Без учета брони.

# Офисы в строящихся БЦ: 2027-2028

Первичное предложение  
на 01.04.2024: блоки и этажи

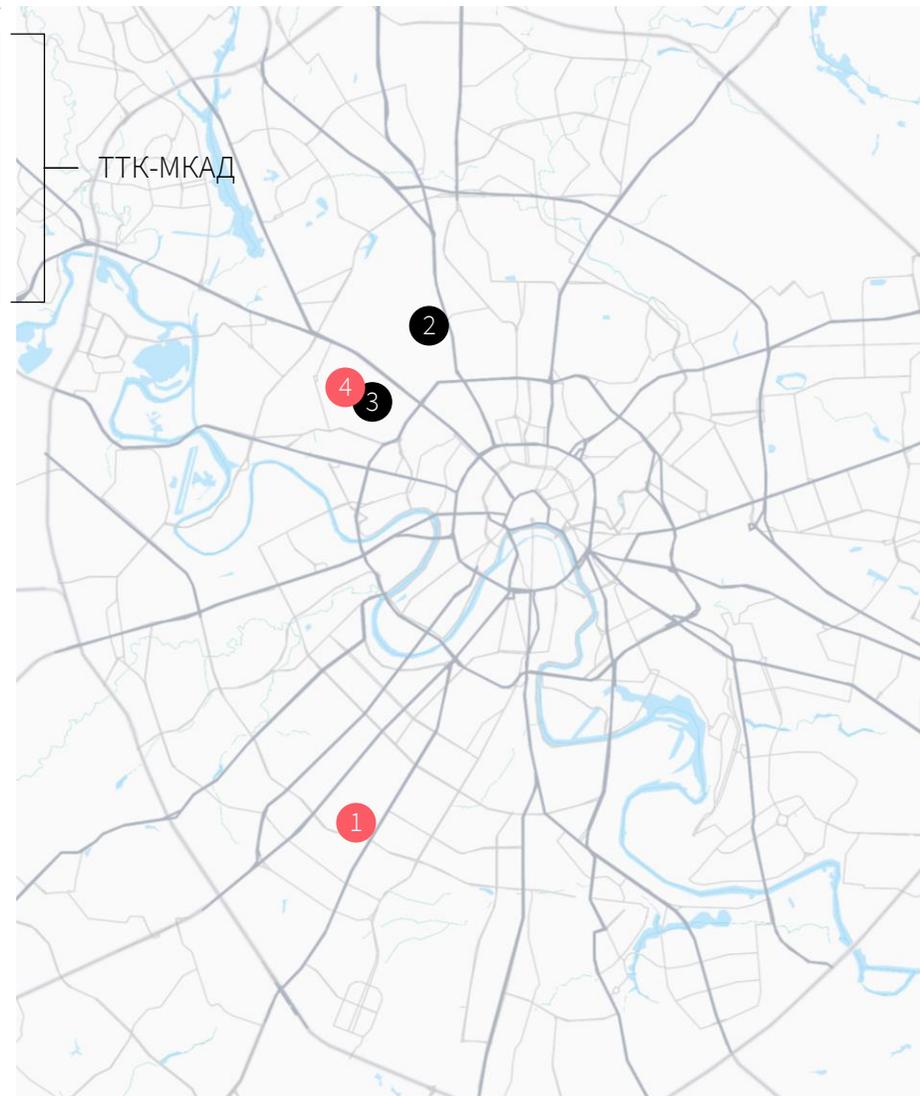
Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Диапазон цен*
1 <b>Level Work Воронцовская</b>	Level Group	B+	2027	43 – 764	321 – 396
2 STONE Дмитровская	STONE	A	2027	67 – 1 641	294 – 368
3 STONE Ходынка	STONE	A	2027	42 – 1 740	365 – 635
4 <b>STONE Ходынка 2</b>	STONE	A	2028	66 – 1 610	405 – 515



\* Цены в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ. Данные на 01.04.24, без учета крупных блоков и зданий целиком. Без учета брони.

# Продажа офисов в строящихся БЦ

Первичное предложение на апрель 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	379	431	500	460	444	385	412	28 510
Москва-Сити	659	656	651	–	682	635	668	29 180
ТТК-МКАД	399	405	392	411	432	–	405	117 270
за МКАД	221	–	187	191	–	–	201	4 240
Средняя цена	394	468	404	387	531	516	444	
Площади в продаже, кв. м	63 470	38 720	26 180	7 500	39 030	4 300		179 200
% от общей площади	35%	22%	15%	4%	22%	2%		

**179 200** кв. м

Экспонируемый объем офисов в строящихся\* проектах

**22** проекта

Количество объектов без учета деления на очереди

**Наибольший объем предложения сосредоточен в зоне ТТК-МКАД** – здесь расположены все 5 проектов, выведенных в продажу блоками в I квартале 2024 года. **Цены стремительно растут** – на начало апреля 2024 года средневзвешенная цена кв. м составила 444 тыс. руб./кв. м с учетом НДС, увеличившись **на 4% с января 2024 года**.

\* Учтены строящиеся и перспективные проекты классов А и В+, в которых предлагаются офисные помещения блоками или этажами на 1 апреля 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.

# Вакансия в сервисных офисах – менее 8%

По итогам 2023 года общая площадь сервисных офисов в Москве составляет **401,8 тыс. кв. м, 56,6 тыс. раб. мест или 162 площадки**. В целом, доля сервисных офисов на I кв. 2024 года – 2,0% от общего объема офисных площадей в столице.

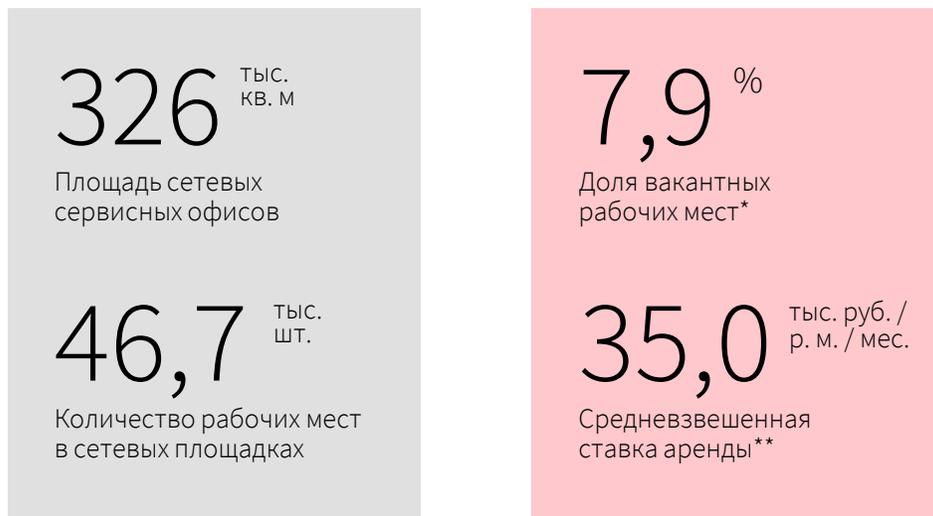
Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение



## ТОП-3 новых сделок I квартала 2024 года

IT – компания

**СОК Сити**  
3 000 кв. м / 256 раб. мест

**Apollax Space Новосущевский**  
1 600 кв. м / 209 раб. мест

IT – компания

**Workki Тульская**  
193 раб. места



### Открытие – Workki Тульская

**11 тыс. кв. м** офисов · 1 450 раб. мест · Сдано 40% раб. мест

**М** м. Тульская



### Покупка – WeWork – Space 1 JET

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

**М** м. Белорусская, м. Октябрьская, м. Парк Культуры, м. ЦСКА

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

\*\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

# Офисная недвижимость Санкт- Петербурга



Ленстрой

## Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

	2022	2023	I кв. 2024	2024П
<b>Общее предложение,</b> тыс. кв. м	3 949	4 061	<b>4 095</b>	4 153
Класс А	1 451	1 506	1 506	1 548
Класс В	2 497	2 556	2 590	2 604
<b>Объем ввода,</b> тыс. кв. м	158	113	<b>34</b>	91
Класс А	88	55	0	43
Класс В	70	58	34	49
<b>Объем сделок,</b> тыс. кв. м	370	396	<b>187</b>	375
Класс А	133	98	145	170
Класс В	235	297	41	205
<b>Доля свободных площадей, %</b>	10,4%	7,4%	<b>5,6%</b>	5,0%
Класс А	10,1%	8,7%	4,7%	4,0%
Класс В	10,6%	6,6%	6,1%	5,8%
<b>Ставка аренды,</b> руб./кв. м/мес.*				
Класс А	2 062	2 429	<b>2 478</b>	2 525
Класс В	1 328	1 589	<b>1 596</b>	1 655

Основные изменения за I кв. 2024

∨ **Дефицит офисов – прогноз ввода менее 100 тыс. кв. м**

Показатель может стать **минимальным с 2003 года**. Арендаторы активно рассматривают объекты еще на этапе стройки. Таким образом, практически весь объем нового потенциального предложения 2024 года **реализован до ввода в эксплуатацию**, что усиливает сложившийся дефицит предложения.

∨ **Вакансия в качественных бизнес-центрах класса А составляет менее 5%**

∧ **Рекордные показатели спроса**

Общий объем сделок за I квартал 2024 года **на историческом максимуме** в сравнении с первыми тремя месяцами каждого года, объем сделок по классу А – рекордный за последние девять лет.

∧ **Рост запрашиваемых ставок аренды до 2%** по сравнению с итогами 2023

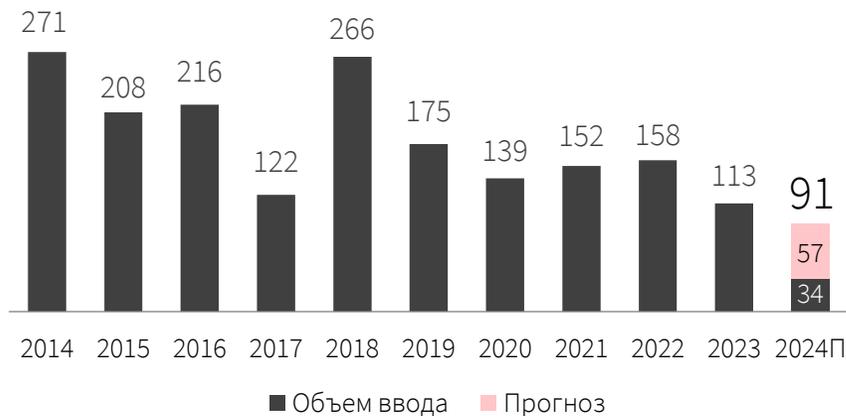
# В ожидании рекордно низких объемов ввода

По итогам I квартала 2024 года на офисном рынке Санкт-Петербурга **в эксплуатацию были введены 34 тыс. кв. м офисов**. Все новые бизнес-центры относятся к классу B. Крупнейшими из них стали бизнес-центры «Реформа на Придорожной аллее», офисной площадью 15,6 тыс. кв. м и «К-37», площадь офисов которого составляет 14,0 тыс. кв. м. В списке введенных зданий также представлены БЦ «Лахта-Плаза» и БЦ на Обуховской обороны, 110Н офисной площадью 3,5 и 0,9 тыс. кв. м соответственно.

Таким образом, объем офисного рынка Санкт-Петербурга по результатам первых трех месяцев 2024 года составил **около 4,1 млн кв. м качественных площадей**.

По итогам 2024 года объем ввода может составить **менее 100 тыс. кв. м** и стать **минимальным за 21 год**.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



## Проекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2024 года:



**Реформа на Придорожной аллее**  
15,6 тыс. кв. м офисов / класс B



**К-37**  
14,0 тыс. кв. м офисов / класс B



**Лахта-Плаза**  
3,5 тыс. кв. м офисов / класс B



**Обуховской обороны, 110Н**  
0,9 тыс. кв. м офисов / класс B

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



Приложение

# Новое предложение не повлияет на дефицит рынка

В связи с дефицитом качественного предложения на рынке, арендаторы готовы рассматривать объекты на этапе строительства.

Таким образом, **практически весь объем нового потенциального предложения 2024 года реализован еще до ввода в эксплуатацию** и не выйдет в открытый рынок.

Проекты, планируемые к вводу во II-IV кварталах 2024 года:

№	Название	Класс	Площадь*	Локация	Вакантность
1	Невская Ратуша III-9	A	18,9	Центр	0 %
2	Невская Ратуша III-8	A	14,0	Центр	0 %
3	Atlas City II	A	9,6	Московский	0 %
4	Авангард	B	9,0	Набережные	0 %
5	11-ая Красноармейская 18-20	B	5,8	Обводный	72 %

**57,4**



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

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



Приложение

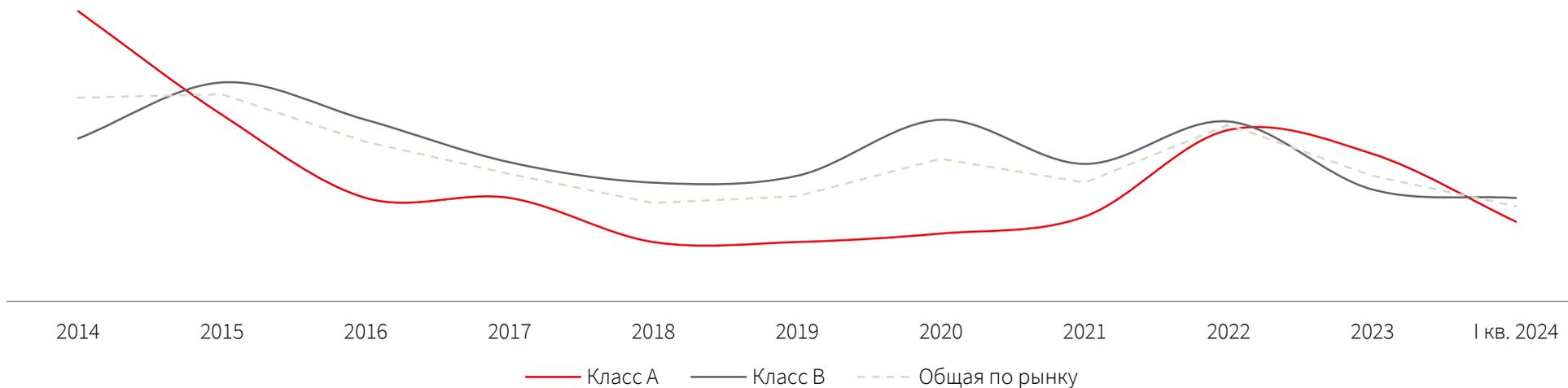
# Вакансия в бизнес-центрах класса А – менее 5%

По результатам первых трех месяцев 2024 года на офисном рынке Санкт-Петербурга вновь зафиксировано **уменьшение доли вакантных площадей**. Наиболее значительное снижение наблюдается среди офисов класса А – с 8,7% в IV квартале 2023 года до 4,7% в I квартале 2024 года, то есть на 4,0 п.п. В абсолютных значениях вакансия упала с 132 тыс. кв. м до 71 тыс. кв. м качественных офисных площадей, что является **минимальным значением за последние три года наблюдений**. Доля вакантных площадей в бизнес-центрах класса В также снизилась на 0,5 п.п. за квартал – с 6,6% (167 тыс. кв. м) до 6,1% (158 тыс. кв. м). В целом по рынку офисной недвижимости Санкт-Петербурга, доля свободных площадей составила 5,6%, что на 1,8 п.п. ниже итоговых значений за 2023 год – 7,4%.

Можно заключить, что офисный рынок Санкт-Петербурга в полной мере преодолел неопределенности последних двух лет – доля свободных площадей по ключевым бизнес-центрам класса А приближается к привычным значениям 2018-2021 годов – 3,5-5%. Низкий уровень девелоперской активности и высокая заполняемость бизнес-центров еще на этапе стройки позволяют прогнозировать на последующие девять месяцев 2024 года **дальнейшее снижение доли вакантных площадей**.

	2023	I кв. 2024	2024П
A	8,7%	4,7%	4,0%
B	6,6%	6,1%	5,8%
Общая по рынку	7,4%	5,6%	5,0%

Динамика доли свободных площадей, %



Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



Приложение

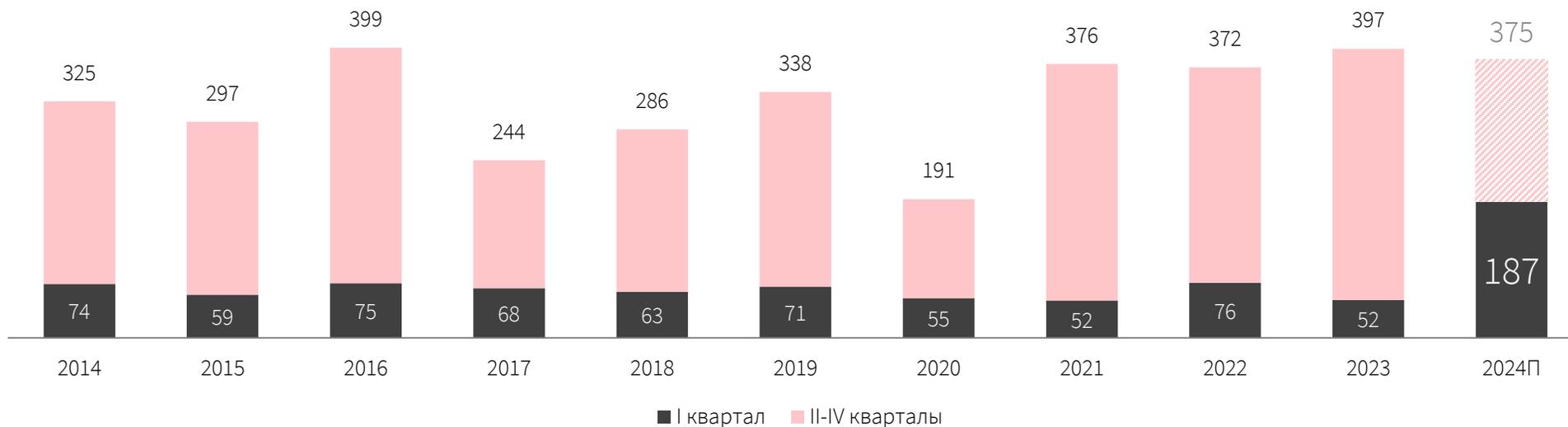
# Рекорды первого квартала

По итогам I квартала 2024 года сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Санкт-Петербурга составила **187 тыс. кв. м.** Данный показатель является **крупнейшим за всю историю наблюдений** за первые три месяца каждого года, главным образом за счет закрытия ряда крупных сделок.

По классу А было реализовано 145 тыс. кв. м офисов, что стало **рекордом за последние девять лет** на рынке офисной недвижимости северной столицы. Необходимо отметить, что также **впервые показатель по классу А превысил значение по классу В** – 41 тыс. кв. м офисных площадей.

Необходимо отметить, что по результатам I квартала 2024 года **спрос был сосредоточен на больших объемах от 500 кв. м** – средняя площадь сделки без учета ТОП-5 крупнейших сделок составила 560 кв. м, что 82% выше среднего показателя по итогам 2023 года – 307 кв. м.

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



## Крупнейшие сделки I кв. 2024 года

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Объект
<b>ПЕТРОВИЧ</b>	<b>71 618</b>	Продажа	Спейс
<b>ТИНЬКОФФ</b>	<b>29 944</b>	Аренда	Феррум II
<b>СГП</b>	<b>14 000</b>	Аренда	К-37
<b>СОВКОМБАНК</b>	<b>8 190</b>	Аренда	Фландрия Плаза
<b>СТРОЙЭКСПЕРТ</b>	<b>4 509</b>	Аренда	Морская Столица
Прочие сделки (105 шт., средняя площадь – 560 кв. м)	<b>58 777</b>	Аренда / Продажа	–

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



Приложение

# Структура сделок по секторам

2023

I кв. 2024

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



Приложение

## По секторам



Другие сектора в совокупности составляют 0,5%

## По типу компании



Крупнейшая сделка – Аренда  
25 тыс. кв. м  
Максидом

## По секторам



Другие сектора в совокупности составляют 1,2%

## По типу компании



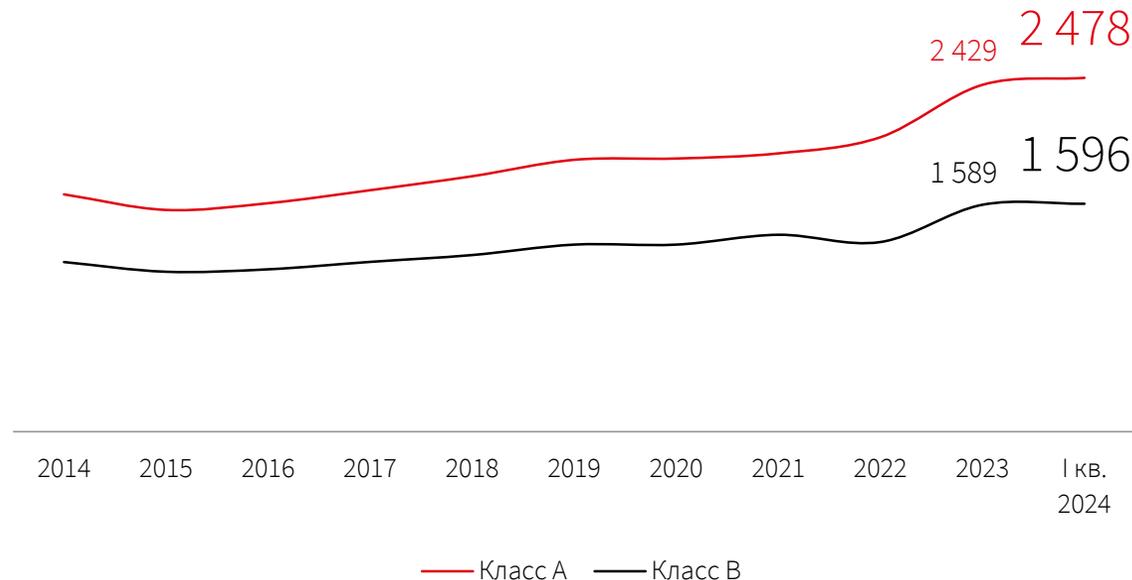
Крупнейшая сделка – Продажа  
72 тыс. кв. м  
Спейс

# Ставки аренды продолжают рост

По итогам I квартала 2024 года на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга продолжает фиксироваться **рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды**. Так, в классе А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 2 478 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОПЕХ, что на 2,0% выше значения на конец 2023 года (2 429 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОПЕХ). По классу В показатель зафиксировался на уровне 1 596 руб./кв. м/месяц, включая НДС и операционные расходы, что на 0,4% превышает результат предыдущего года (1 589 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОПЕХ).

Высокая востребованность качественных площадей на рынке отмечается также и в **различии показателя средневзвешенных арендных ставок** в новых зданиях и в бизнес-центрах, введенных до 2021 года включительно. По результатам I квартала 2024 года в офисных зданиях класса А, введенных в эксплуатацию в 2022-2024 годах средний показатель арендной ставки – 2 622 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОПЕХ – на 11% выше ставок аренды в бизнес-центрах, введенных в 2021 году и ранее – 2 361 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОПЕХ. Похожая ситуация и в классе В: средневзвешенные ставки аренды в бизнес-центрах 2022-2024 гг. – 1 932 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОПЕХ – на 30% выше показателя в офисных зданиях 2021 года и ранее – 1 482 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОПЕХ. На 2024 год **прогнозируется дальнейшее увеличение средневзвешенных арендных ставок** в пределах 5%.

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



2 478 руб./кв. м/мес. **+2,0%**  
Класс А

1 596 руб./кв. м/мес. **+0,4%**  
Класс В

Динамика по сравнению с итогами 2023 года

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

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

# География офисного рынка Санкт-Петербурга

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



Приложение

## 01 | Центр

Класс	Сток*	Вакантность	Ставка аренды
A	401	11,3%	2 480
B	360	5,9%	1 667

## 02 | Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	184	4,2%	2 372
B	261	1,8%	1 782

## 03 | Васильевский остров

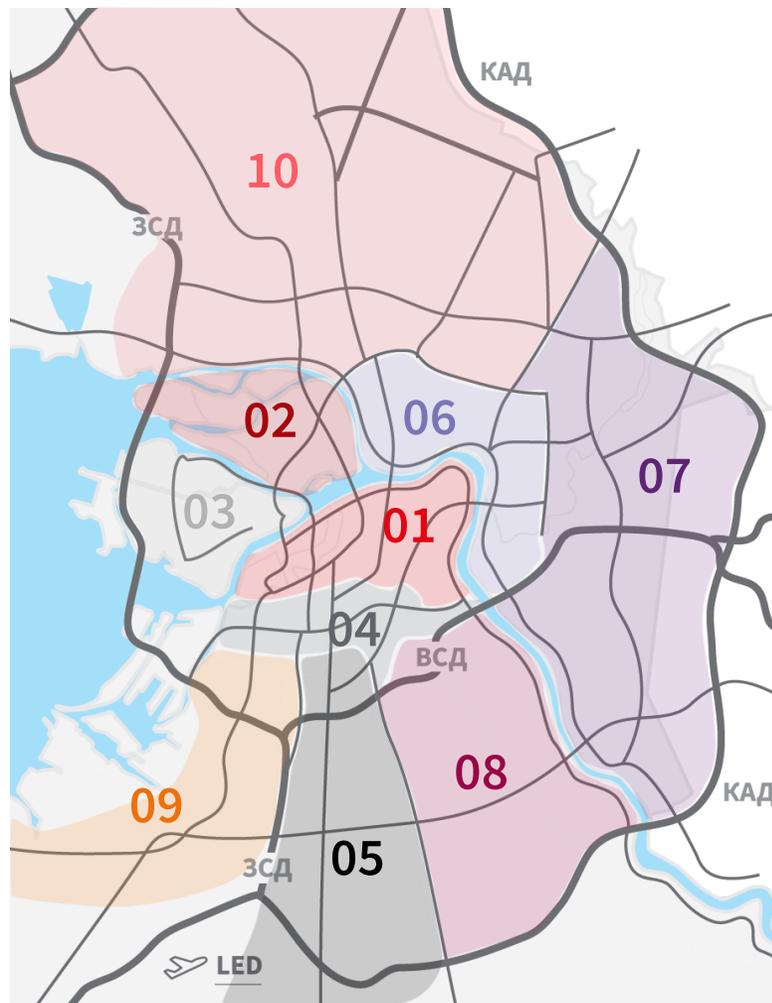
Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	83	12,9%	2 321
B	313	8,7%	2 122

## 04 | Обводный

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	11	0,5%	2 413
B	188	3,4%	1 721

## 05 | Московский

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	308	2,0%	2 128
B	443	7,8%	1 325



## 06 | Набережные

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	192	-	-
B	225	8,6%	1 913

## 07 | Правый берег

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	-	-	-
B	184	14,6%	1 228

## 08 | Левый берег

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	-	-	-
B	154	2,7%	1 438

## 09 | Юго-Запад

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	-	-	-
B	48	2,2%	970

## 10 | Север

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	327	0,4%	1 850
B	414	2,9%	1 259

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

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение



# Приложение

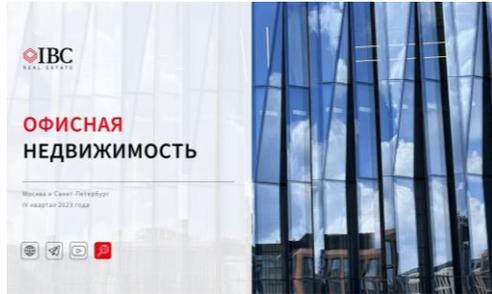
# Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

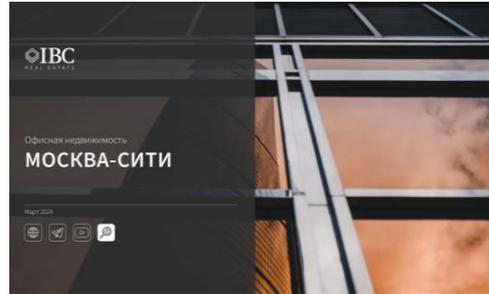
Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

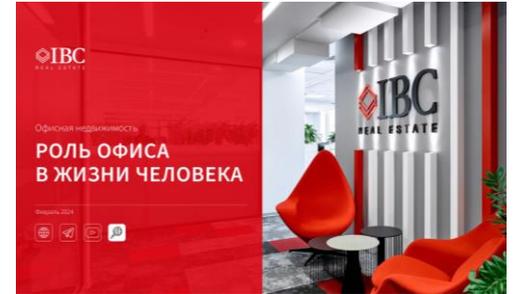
Приложение >



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



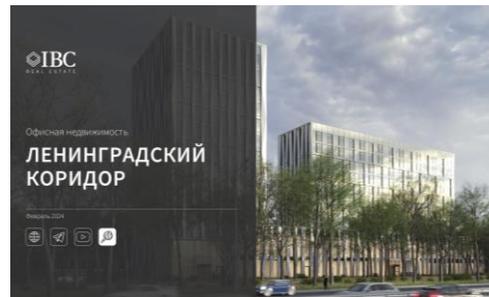
Офисная недвижимость  
**Москва-Сити**  
Март 2024



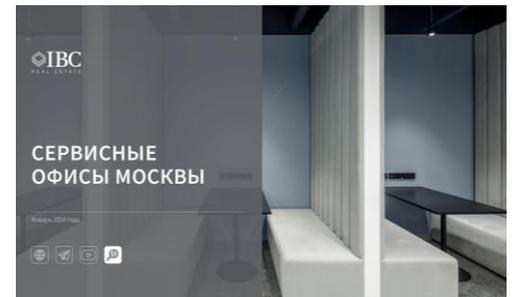
Офисная недвижимость  
**Роль офиса в жизни человека**  
Февраль 2024



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



Офисная недвижимость  
**Ленинградский коридор**  
Февраль 2024



Офисная недвижимость  
**Сервисные офисы Москвы**  
Февраль 2024



**ЕКАТЕРИНА БЕЛОВА**

Член совета директоров,  
руководитель департамента  
офисной недвижимости



**СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВ**

Руководитель филиала  
в Санкт-Петербурге



**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](mailto:Moscow.Russia@ibcrealestate.ru)

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж  
ул. Итальянская, д. 17  
[St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru](mailto:St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru)

## Казахстан

Алматы, SmArt.Point  
ул. Байзакова, д. 280  
[Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz](mailto:Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz)