



Офисная недвижимость

# ЛЕНИНГРАДСКИЙ КОРИДОР

---

Май 2024



# Ленинградский коридор

## Итоги на май 2024 года

Общее предложение

20,3 млн кв. м

Москва, классы А, В+, В-

1,4 млн кв. м

ЛДР, классы А, В+

Новое строительство

51 тыс. кв. м

Москва, классы А, В+, В-

6 тыс. кв. м

ЛДР, классы А, В+

Ставки аренды\* / Класс А

26,4 тыс. руб./ кв. м в год

Москва

36,5 тыс. руб./ кв. м в год

ЛДР\*\*

### Ключевые изменения:

#### □ Ввод нового бизнес-центра класса А

По результатам на май 2024 года в Ленинградском коридоре в эксплуатацию был введен **бизнес-центр White Sea**. К концу года **прогнозируется увеличение объема офисных площадей** в деловом районе на 67 тыс. кв. м за счет ввода ряда офисных зданий.

#### Уровень вакантности в деловом районе снизился на **2,4 п.п.**

**в сравнении с 2023 годом** и составил 7,6% или 92 тыс. кв. м офисных площадей

#### ⌄ Дорогие лоты уходят с рынка

По итогам мая 2024 года в Ленинградском коридоре **зафиксировано снижение арендных ставок** на 13% по классу А и на 8% по классу В+ в связи с вымыванием более дорогих предложений. Однако в сравнении со среднерыночным показателем, в ЛДР ставка аренды выше на 38% по классу А и 13% по классу В+ соответственно.

Объем спроса

600 тыс. кв. м

Москва, классы А, В+, В-

52 тыс. кв. м

ЛДР, классы А, В+

Доля свободных площадей

6,9 %

Москва, классы А, В+, В-

7,6 %

ЛДР\*\*, классы А, В+

Ставки аренды\* / Класс В+

21,5 тыс. руб./ кв. м в год

Москва

24,2 тыс. руб./ кв. м в год

ЛДР\*\*

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

\*\* Данные представлены без учета района Химки для наиболее корректного представления без широкого разброса ставок.

# Ленинградский коридор

В апреле 2024 г. введен объект –  
бизнес-центр **White Sea** *new*



**ЭКСКЛЮЗИВ**  
IBC Real Estate

**6 250** кв. м  
офисов

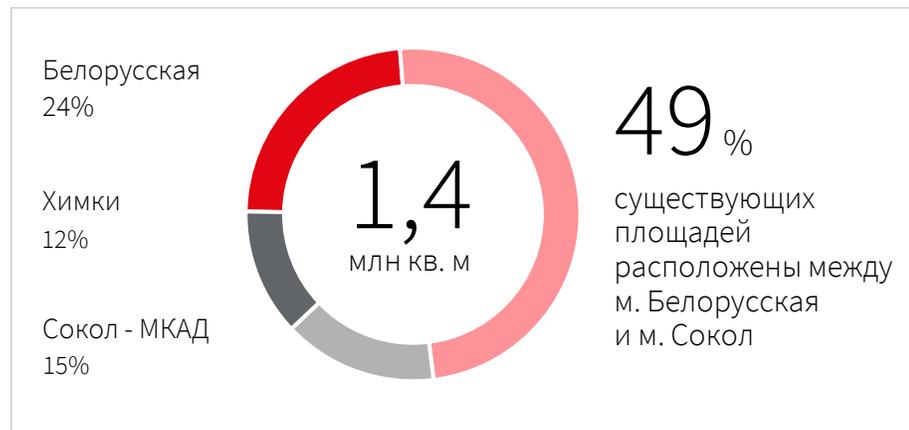
Один из единичных проектов  
**в аренду**



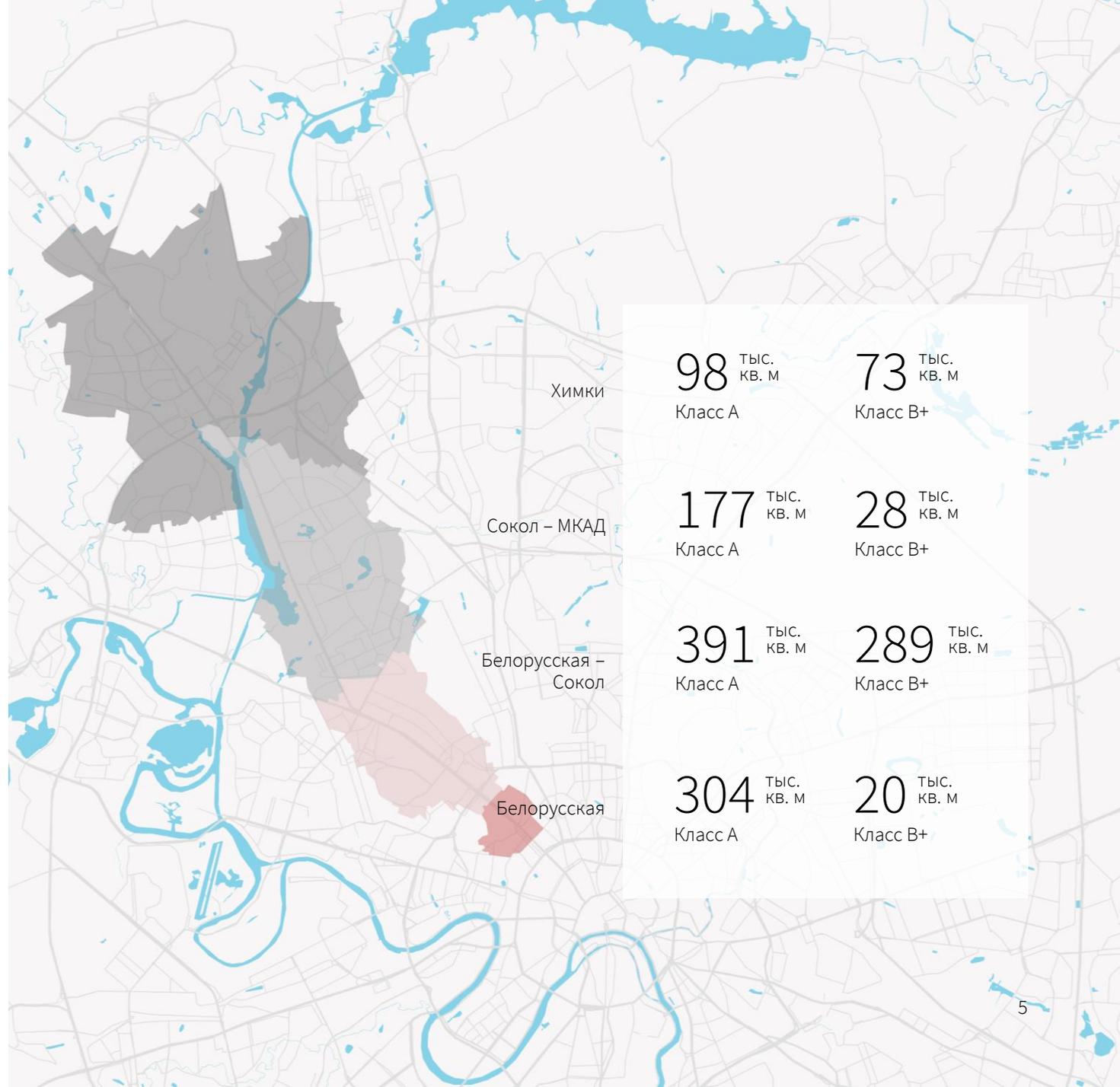
# Ленинградский коридор

## Существующее предложение

Структура предложения **по локациям**



Структура предложения **по классам**



# Ленинградский коридор

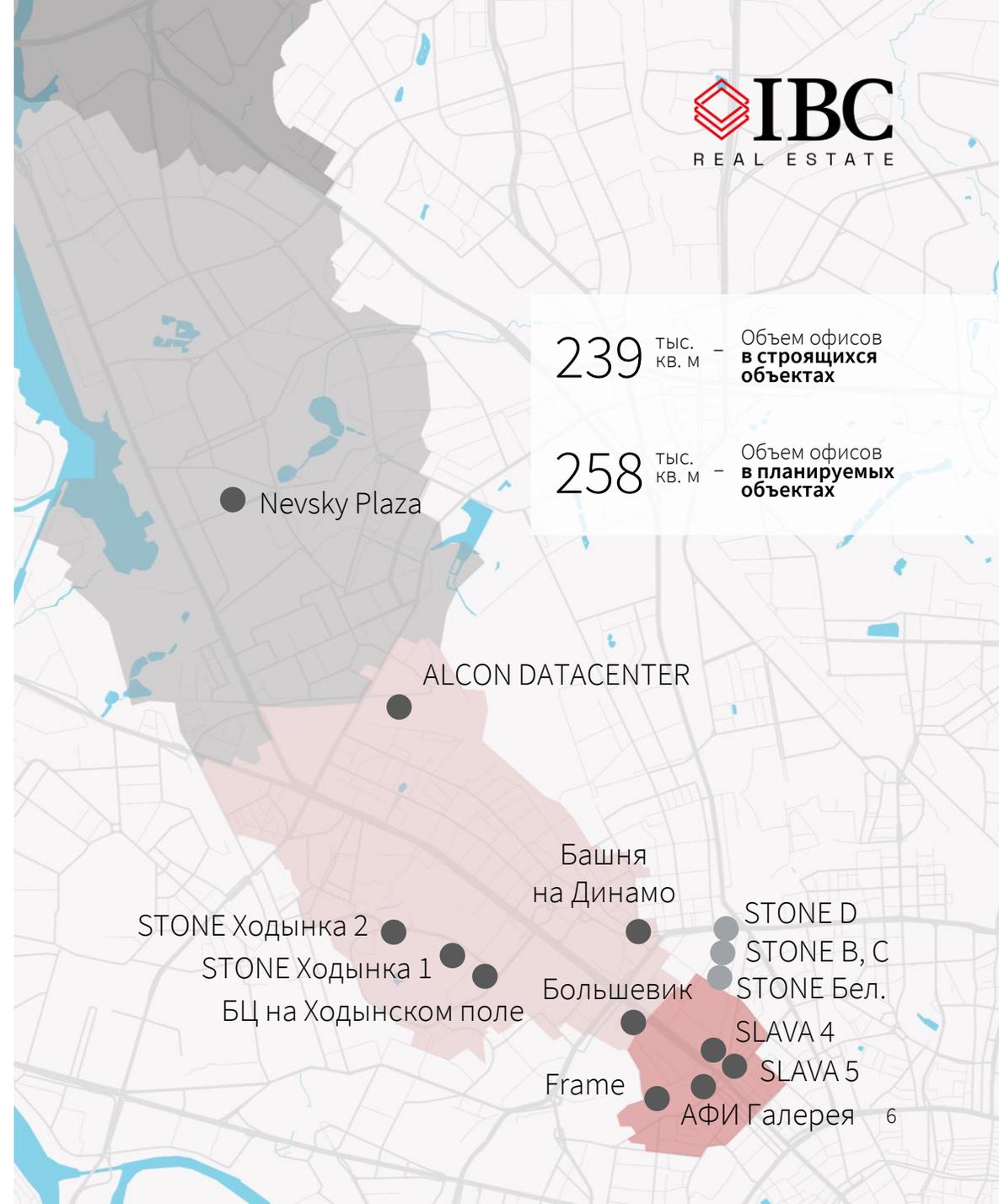
## Будущее предложение

### Строящиеся и планируемые объекты

Проект	Девелопер	Класс	Площадь*	Готовность	Статус
SLAVA 4	MR Group	A	101 510	2025	Строительство
STONE Towers B, C	STONE	A	42 922	2024	Строительство
STONE Tower D	STONE	A	32 004	2025	Строительство
STONE Белорусская	STONE	A	21 164	2027	Строительство
Nevsky Plaza	КРОСТ	B+	17 000	2025	Строительство
БЦ на Ходынском поле	Business Club	A	9 873	2025	Строительство
АФИ Галерея	AFI Development	A	9 662	2024	Строительство
Большевик (стр. 21)	O1 Properties	A	4 750	2024	Строительство
SLAVA 5	MR Group	A	40 000	2028	План
STONE Ходынка 1	STONE	A	67 000	2027	План
STONE Ходынка 2	STONE	A	42 000	2028	План
Башня на Динамо	Галс-Девелопмент	A	57 924	2026	План
Frame	FORMA	A	46 268	2027	План
ALCON DATACENTER	Alcon Development	A	5 178	2026	План

**497 255**

\* На слайде указана офисная площадь в тыс. кв. м



239 тыс. кв. м - Объем офисов в строящихся объектах

258 тыс. кв. м - Объем офисов в планируемых объектах

# Ленинградский коридор

## Вакантность

Динамика к итогам 2023 года

7,6 %  
-2,4 п.п.

Доля свободных площадей

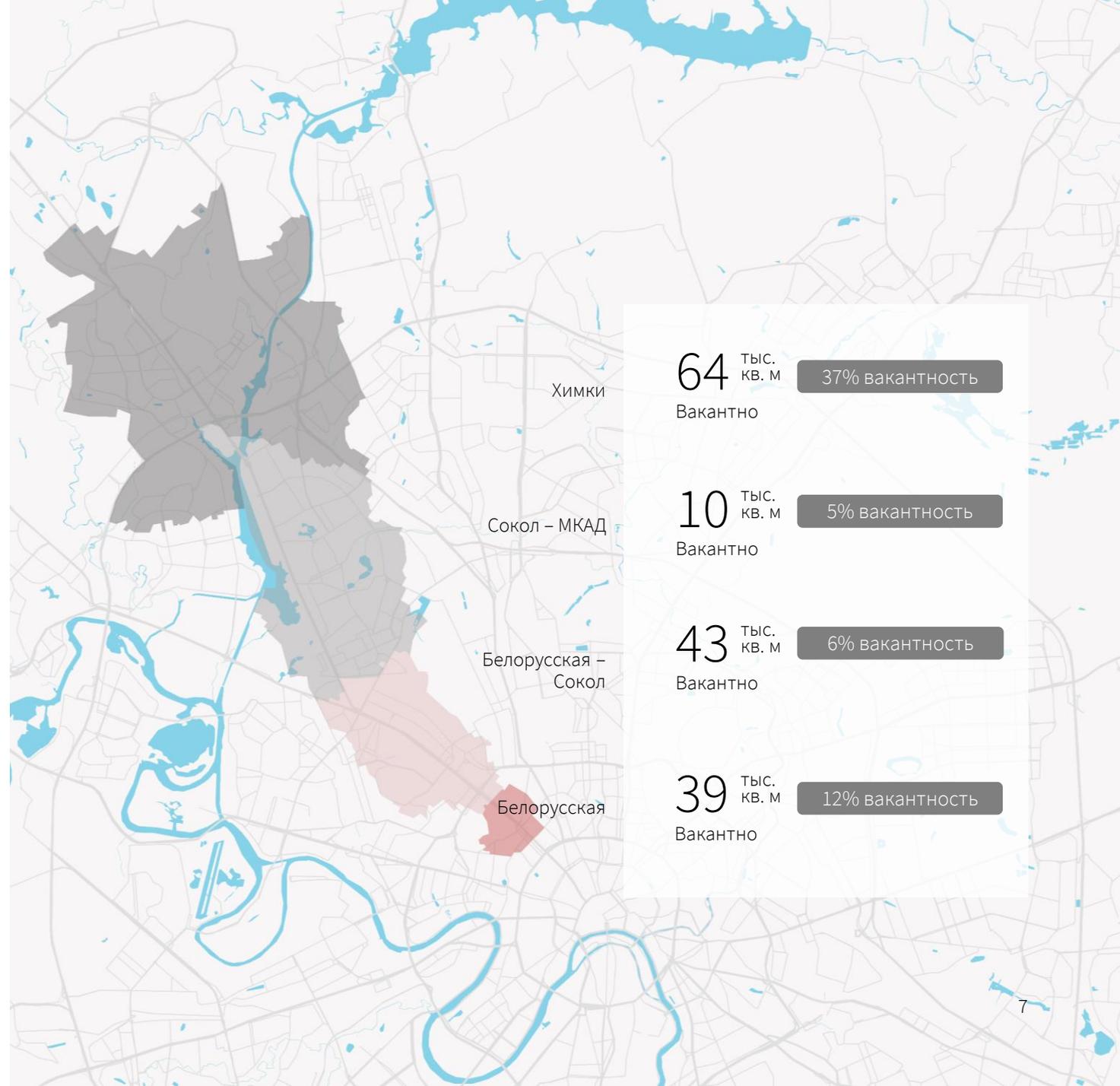
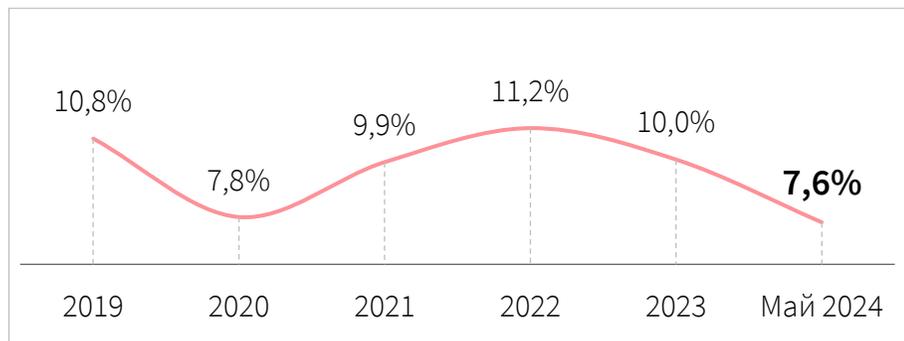
По результатам мая 2024 года уровень вакантных помещений **снизился на 2,4 п.п.** к итогам 2023 года. В разбивке по районам, **минимальная доля вакансии отмечается в районе Сокол-МКАД** – 4,6% или менее 10 тыс. кв. м офисов.

92 тыс. кв. м  
-24%

Вакантные площади

Продолжающаяся высокая деловая активность на рынке позволяет **прогнозировать дальнейшее снижение вакансии до уровня 5,0%.**

Динамика **доли вакантных площадей**, классы А и В+ без учета района Химки для наиболее корректного представления данных без широкого разброса значений



# Ленинградский коридор

## Ставки аренды

Динамика к итогам 2023 года

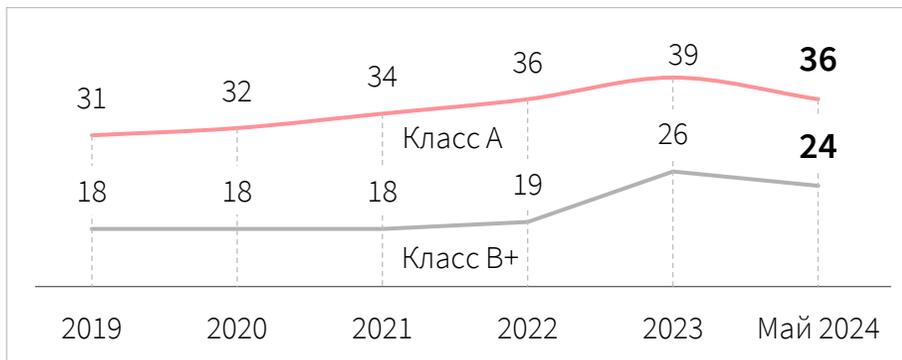
**36** тыс. руб.  
кв. м/год  
Класс А **-13%**

По результатам мая 2024 года в Ленинградском деловом коридоре **фиксируется снижение арендных ставок.** Так, средневзвешенная ставка аренды по классу А **уменьшилась на 13%** к итогам 2023 года и составила 36 тыс. руб. кв. м / год.

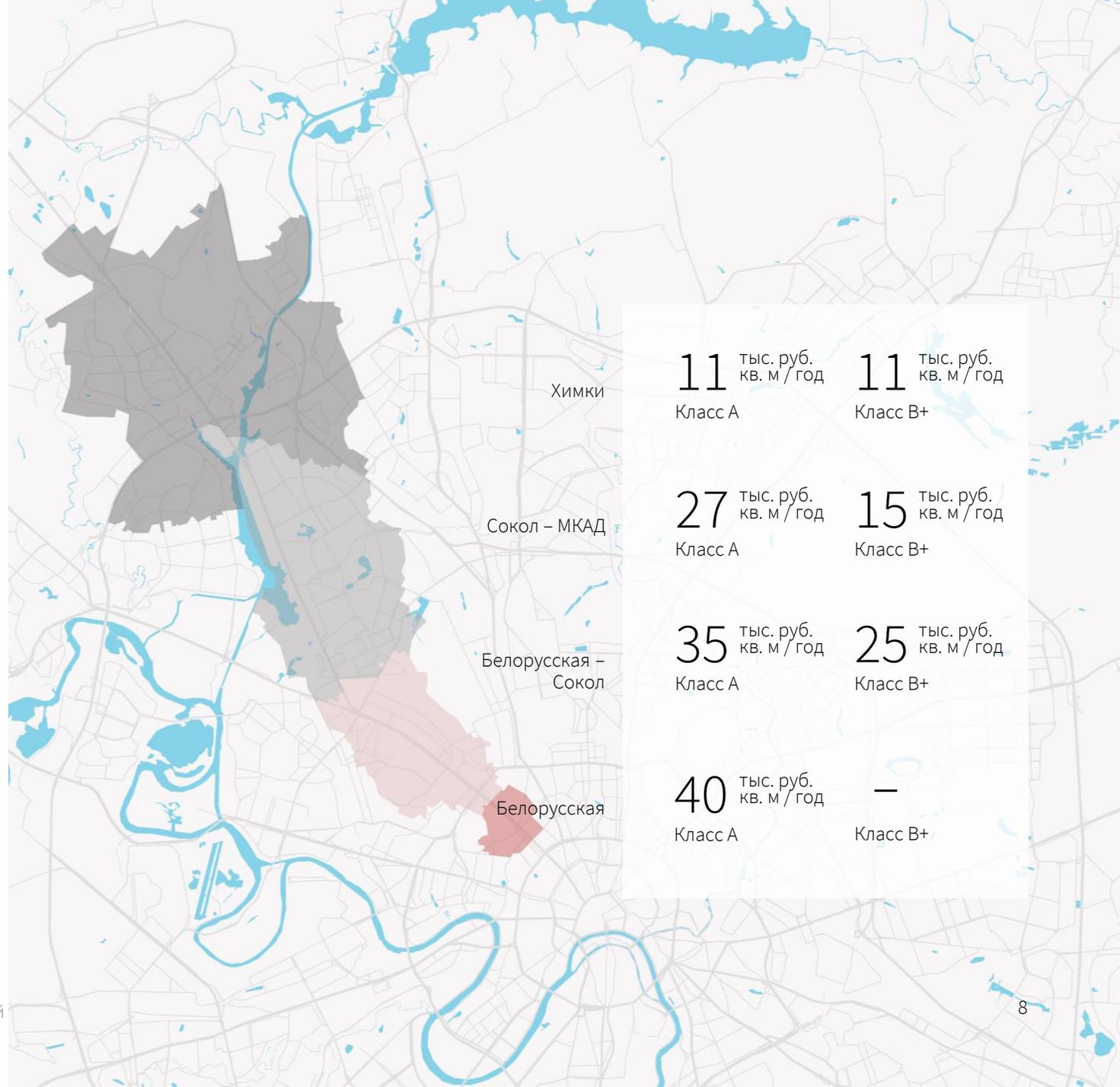
**24** тыс. руб.  
кв. м/год  
Класс В+ **-8%**

По классу В+ также зафиксировано **уменьшение показателя на 8%.** На рынке происходит вымывание дорогих предложений, в связи с чем средняя ставка аренды становится ниже.

Динамика **ставок аренды\***, тыс. рублей / кв. м / год без учета района Химки для наиболее корректного представления данных без широкого разброса ставок



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



# Ленинградский коридор

## Спрос

**13%** Средняя доля Ленинградского коридора от общего объема сделок по рынку за 5 лет

Локация	2020	2021	2022	2023	2024
Ленинградский коридор	196	188	100	209	52
Другие локации Москвы	570	1 253	1 007	1 809	548
Общий объем сделок	766	1 440	1 108	2 017	600
Доля ЛДР	<b>26%</b>	<b>13%</b>	<b>9%</b>	<b>10%</b>	<b>9%</b>

### Примеры крупных сделок 2024 года



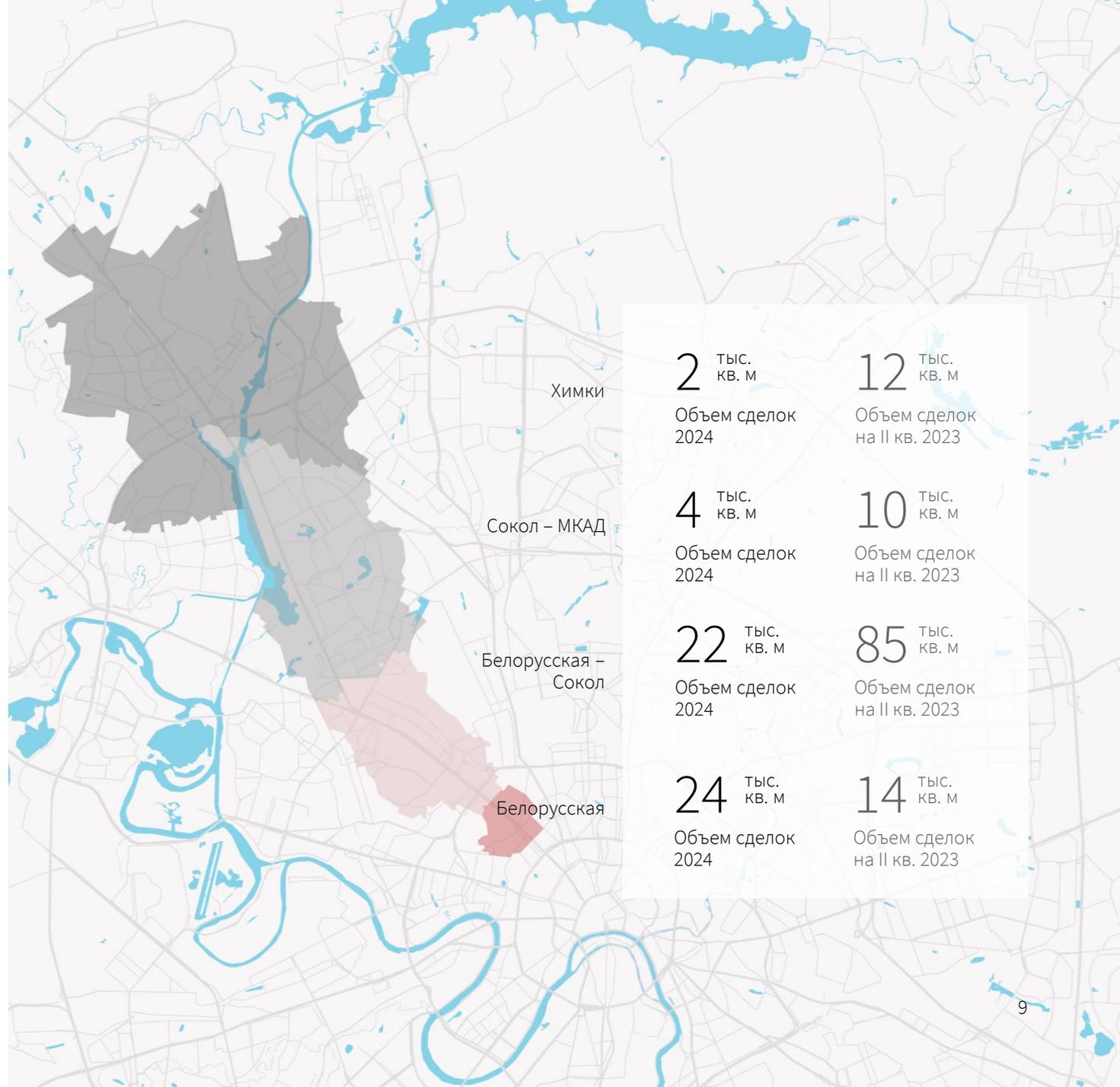
**5 тыс. кв. м /**  
Белые Сады  
Аренда



**3 тыс. кв. м /**  
Белые Сады  
Аренда



**2 тыс. кв. м /**  
Белая Площадь  
Аренда



# Ленинградский коридор

## Сервисные офисы

73 тыс. кв. м

Общее предложение

На 2024 год в Ленинградском коридоре запланировано открытие новой площадки – **Business Club на Ходынском поле** (9 872 кв. м / 1 426 раб. мест).

9,4 тыс.

Общее количество рабочих мест

Сегодня в деловом районе функционируют 11 площадок сервисных офисов. Вакансия формируется **единичным предложением локации** – Space 1 JET Белая площадь.

### Сетевые площадки

73 тыс. кв. м

Объем сетевых площадок

100 %

Доля сетевых площадей

45,8 тыс. руб./ раб. м. в мес.

Ставка аренды\*\*

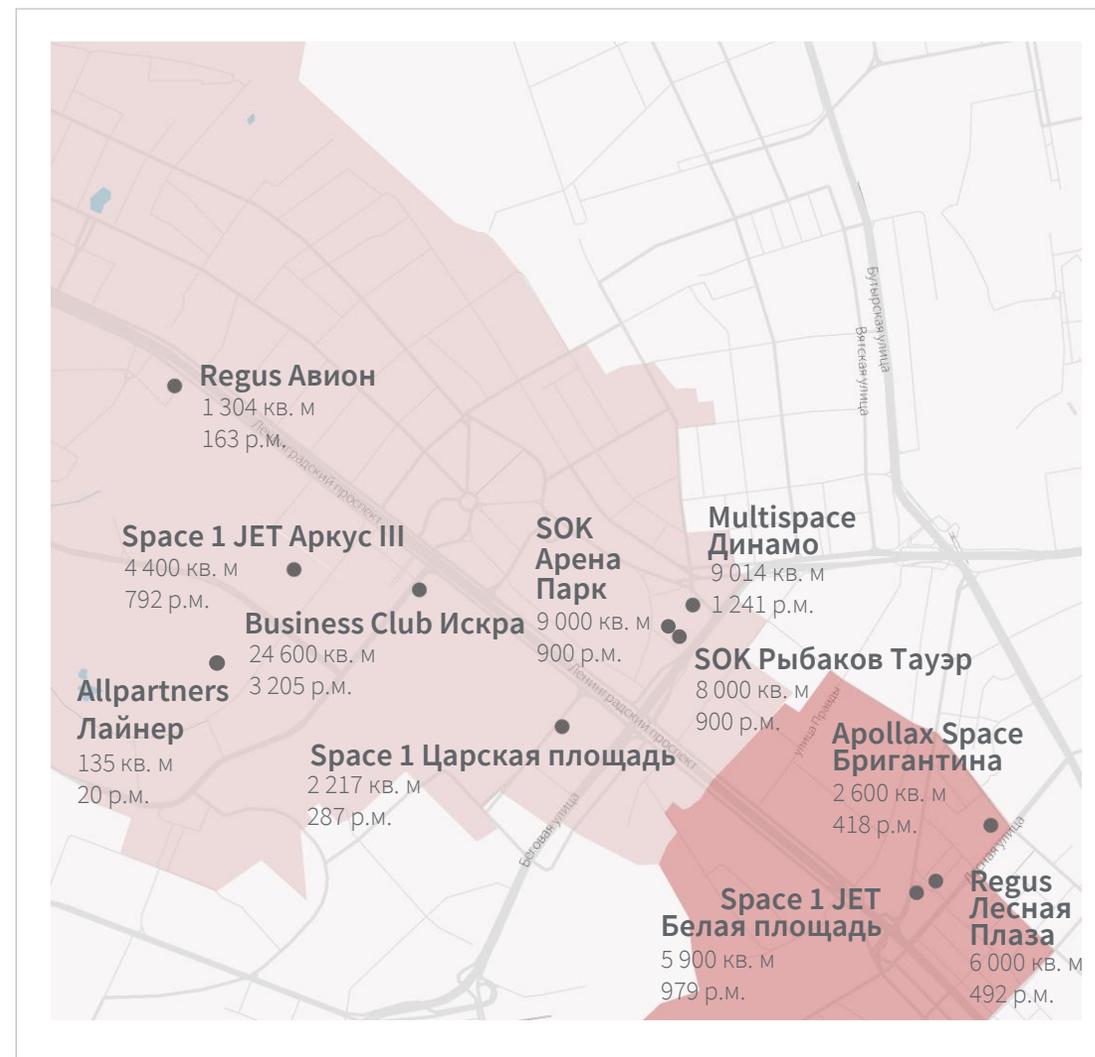
0,8 %

Вакантность\*

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

\*\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС

### Открытые сервисные офисы





**ЕКАТЕРИНА БЕЛОВА**

Член совета директоров  
Руководитель департамента офисной  
недвижимости



**ЕКАТЕРИНА НОГАЙ**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики



**МАРИНА ГРИЦКОВА**

Старший аналитик департамента  
исследований и аналитики



# Спасибо



**Россия**

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

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

**Казахстан**

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