



# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва и Санкт-Петербург  
III квартал 2024 года



Внешний контекст >

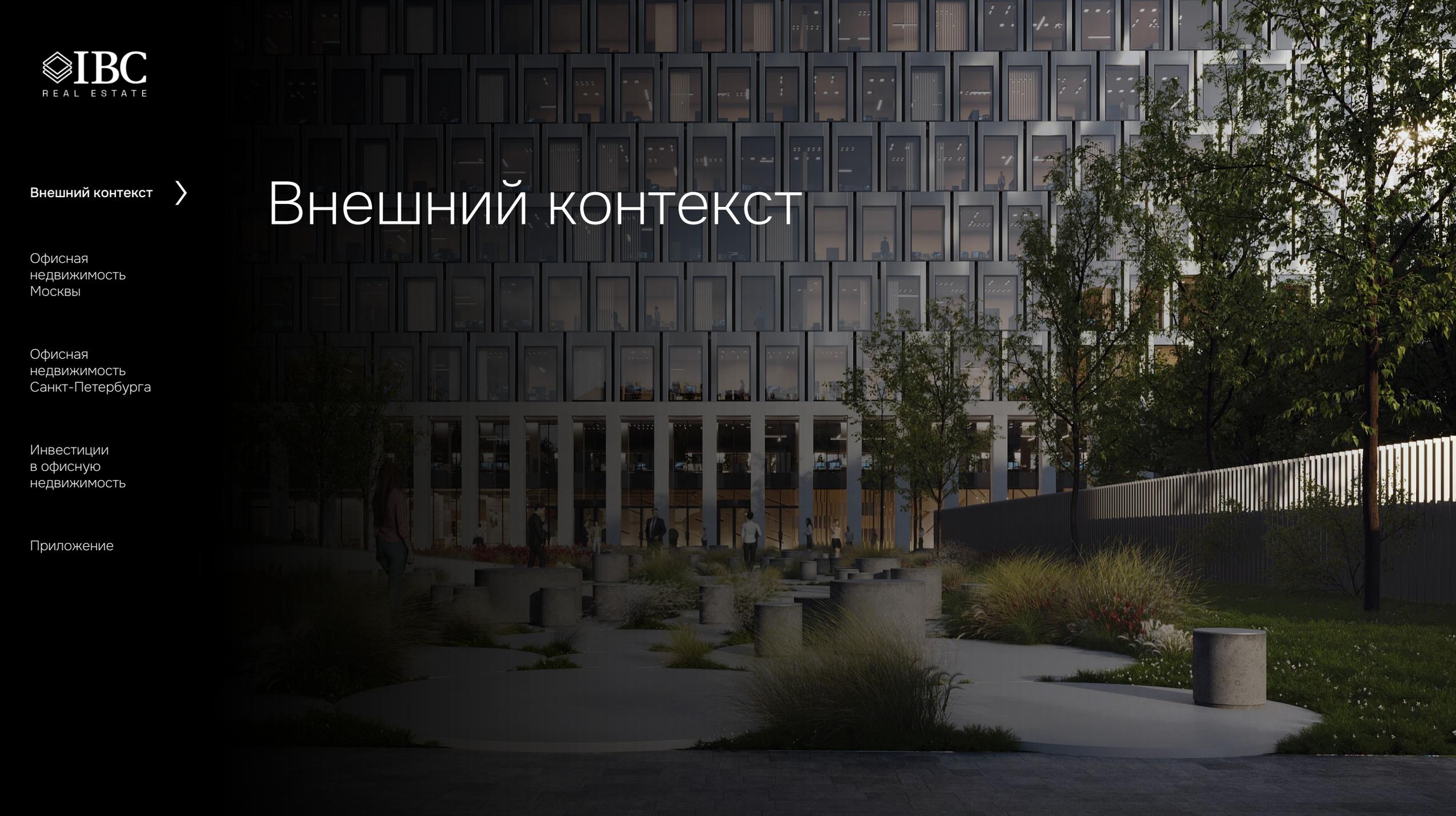
# ВНЕШНИЙ КОНТЕКСТ

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



# Темпы роста экономики остаются высокими

Однако дефицит кадров становится ключевым барьером в долгосрочной перспективе.

Предварительная оценка ВВП по итогам 2024 года составила 3,9%, что на 0,3 п.п. превышает темп роста прошлого года. Основными драйверами роста продолжают оставаться внутренний спрос и отрасли, ориентированные на импортозамещение.

Так, за 8 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,1% г/г, в первую очередь за счет роста объемов выпуска в машиностроении и металлургическом комплексе. Повышенные темпы роста демонстрирует потребительский сектор: оборот розничной торговли за 8 месяцев составил +8,0% г/г, оборот общественного питания +8,5% г/г, объем платных услуг населению +3,6% г/г.

Структурный дефицит кадров остается основным фактором, стимулирующим высокий рост заработных плат и, как следствие, потребительскую активность. Так, увеличение реальной заработной платы за 8 месяцев 2024 года составило +9,2% г/г. В перспективе 2025-2026 рост сохранится и составит 7,0% и 5,7% соответственно.

**Для рынка коммерческой недвижимости обновленный прогноз Минэкономразвития будет означать сохранение высоких темпов роста стоимости нового девелопмента в долгосрочной перспективе: рост стоимости трудовых ресурсов, а также высокие показатели инфляции производителей способствуют сохранению тенденции.**

При этом спрос во всех сегментах начинает постепенную стабилизацию после пиковых значений в 2023 – начале 2024 гг. на фоне замедления экономики. Потребительская активность и конкуренция за кадры останутся детерминантами, определяющими специфику происходящих трансформаций.

Источники: Минэкономразвития, Росстат

Динамика ВВП и оборота розничной торговли, % г/г



Динамика индекса потребительских цен и индекса цен производителей, %



Внешний контекст >

Офисная недвижимость Москвы

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Инвестиции в офисную недвижимость

Приложение

Внешний контекст

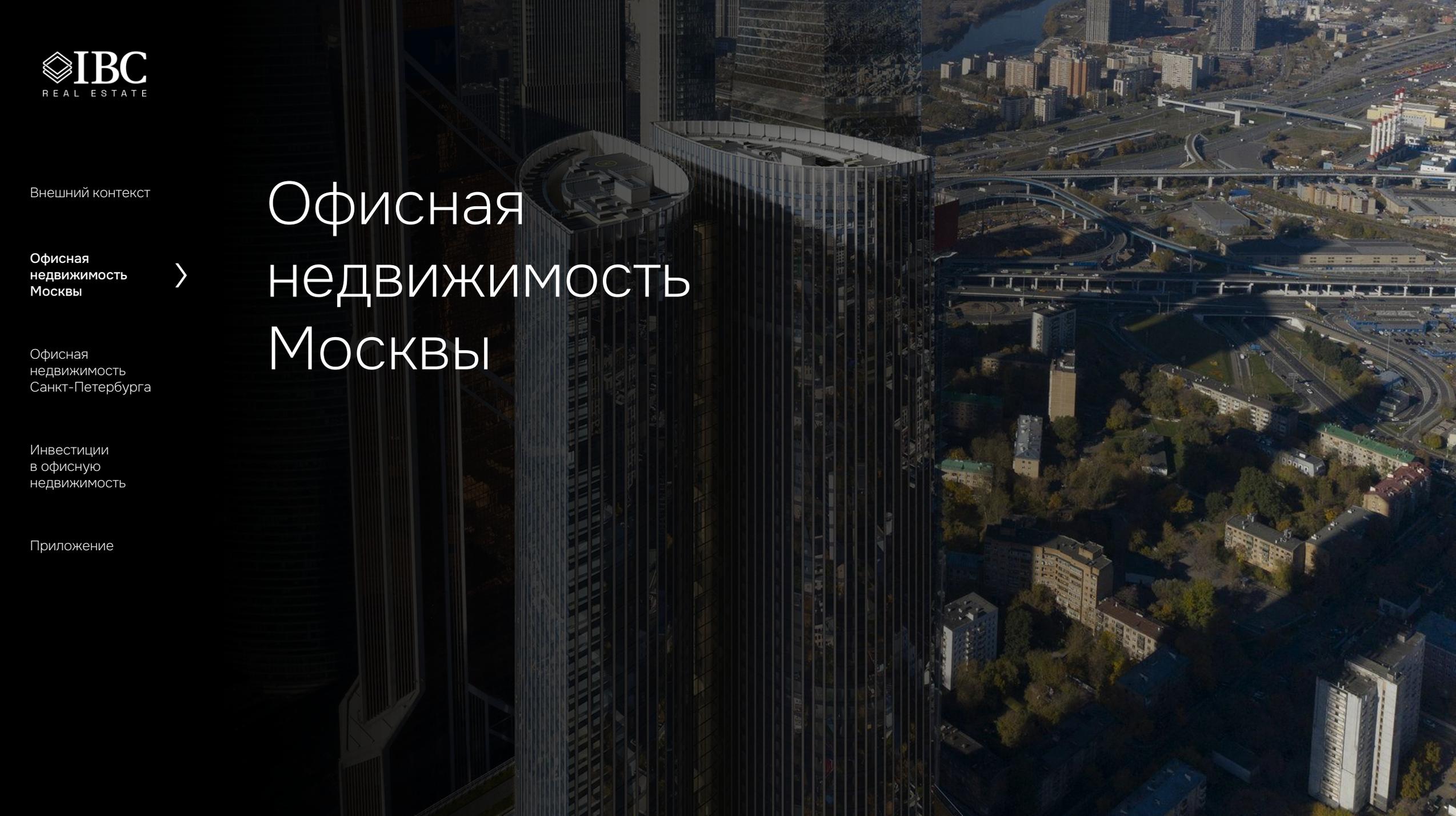
Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

# Офисная недвижимость Москвы



# Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

	2022	2023	II кв. 2024	III кв. 2024	2024П
<b>Общее предложение <sup>1</sup></b>	19 748	20 025	20 355	<b>20 400</b>	20 569
Классы Prime + A	5 490	5 728	6 012	6 051	6 202
Класс В+	9 480	9 519	9 564	9 571	9 589
<b>Новое строительство <sup>1</sup></b>	351	277	330	<b>375</b>	544
Классы Prime + A	257	238	285	324	474
Класс В+	94	39	45	51	70
<b>Объем сделок <sup>1</sup></b>	1 108	2 008	825	<b>1 371</b>	1 950
Классы Prime + A	432	1 055	456	777	1 100
Класс В+	578	844	303	492	700
<b>Уровень вакантности</b>	12,4%	8,1%	6,5%	<b>5,2%</b>	4,8%
Класс А	12,8%	10,4%	6,9%	6,6%	6,2%
Класс В+	9,8%	6,2%	4,7%	4,0%	3,8%
<b>Ставка аренды <sup>2</sup></b>	18,7	22,6	22,8	<b>24,6</b>	25,0
Класс А	25,6	27,4	26,7	27,6	29,0
Класс В+	17,3	20,8	21,6	21,8	22,0
<b>ОРЕХ <sup>2</sup></b>	6,9	7,2	7,5	<b>7,7</b>	7,7
Класс А	7,5	8,0	8,2	8,5	8,6
Класс В+	5,1	5,4	5,5	5,5	5,6

1. Итого по классам Prime, А, В+ и В-, в тыс. кв. м

2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей в тыс. руб./кв. м в год. ОРЕХ в тыс. руб./кв. м в год без НДС

## Основные изменения за III кв. 2024

### Объемы ввода постепенно увеличиваются

Объем введенных в эксплуатацию площадей за девять месяцев 2024 года составил 375 тыс. кв. м, что **более чем в 2 раза больше** результата за аналогичный период 2023 года и на 35% выше объема нового строительства за весь 2023 год.

### Свободных офисов практически не осталось

По итогам III квартала 2024 года доля свободных площадей составила 5,2%. **Наиболее остро дефицит ощущается в ключевых деловых районах** – уровень вакантности в Москва-Сити на критически низком уровне в 1,9%.

### Запрашиваемые ставки продолжают расти

В течение всего 2024 года собственники зданий увеличивают запрашиваемые ставки, от офисов класса В+ до Prime объектов. В III квартале повышения продолжают и варьируются **от 3% до 25%**.

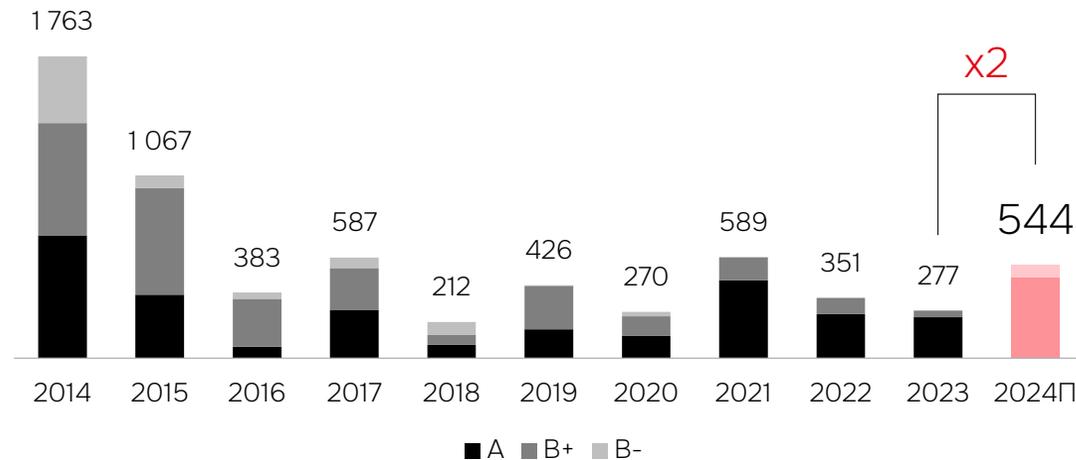
# Объемы ввода постепенно увеличиваются

В III квартале 2024 года на офисном рынке Москвы было введено в эксплуатацию четыре офисных здания офисной площадью 45 тыс. кв. м. Среди них – два здания в составе делового квартала класса А «Сколково Парк» на 29 тыс. кв. м офисов. Это **один из немногих объектов, доступных в спекулятивную аренду** сегодня, в особенности с новой отделкой.

Суммарно по итогам девяти месяцев 2024 года объем введенных площадей составил **375 тыс. кв. м**, что **более чем в 2 раза больше** результата за аналогичный период 2023 года и на 35% выше объема введенных площадей за весь 2023 год.

Общий объем нового строительства по итогам 2024 года прогнозируется на уровне 544 тыс. кв. м. Ожидания были скорректированы вниз в соответствии со стадией строительства некоторых проектов, сроки по вводу в эксплуатацию которых могут быть перенесены на следующий год. Тем не менее, текущий прогноз **почти в 2 раза больше** объема введенных площадей в 2023 году.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м

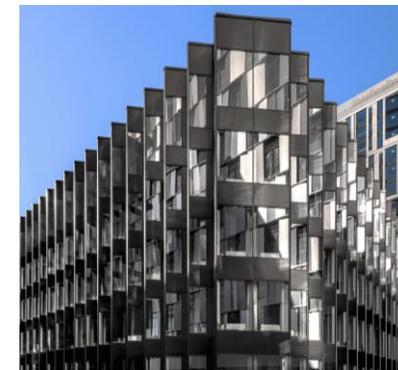


## Объекты, введенные в III квартале 2024 года



Сколково Парк, 1-я очередь

29 тыс. кв. м офисов · Класс А



Lunar

10 тыс. кв. м офисов · Класс А



ГБУ «Мосгоргеотрест»

6 тыс. кв. м офисов · Класс B+

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

# Новое строительство: IV квартал 2024 года

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



**STONE Towers B, C** · Продажа

43 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Савёловская



**Botanica** · Продажа

29 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Ботанический сад



**Прокшино Корпус 1** · Продажа

24 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Прокшино



**Серебряный фонтан** · Продажа

14 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Алексеевская



**АФИ Галерея** · Аренда

10 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Белорусская



**Ahead** · Продажа

9 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Филёвский парк

\* Проекты приведены выборочно, отражена только часть зданий, ожидаемых к вводу в IV квартале 2024 года

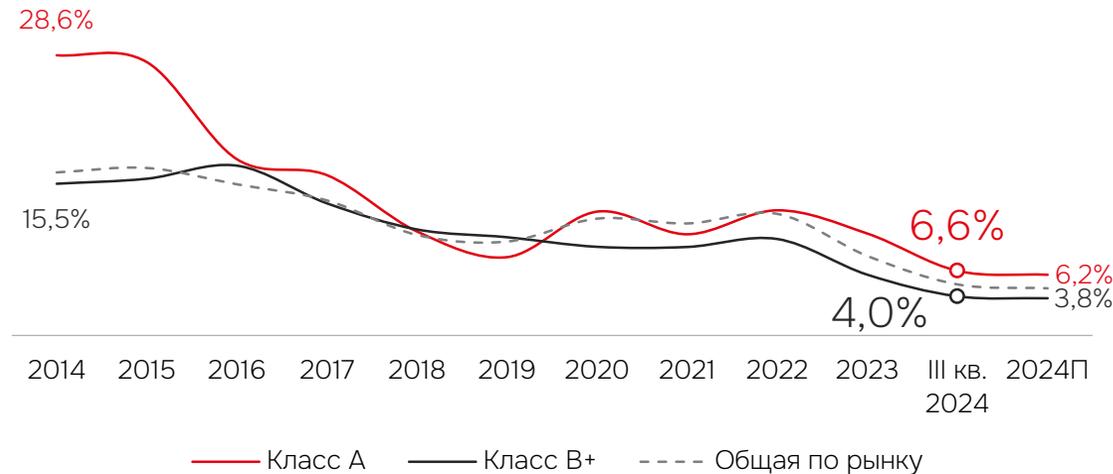
# Дефицит качественных офисов усиливается

По итогам III квартала 2024 года **вакансия стремительно снижается** – общий показатель по Москве зафиксировался на уровне 5,2%, снизившись на 1,3 п.п. квартал к кварталу и на 3,1 п.п. по сравнению с результатом III квартала 2023 года.

Уровень вакантности в офисах класса А по итогам сентября 2024 года составил 6,6%, что на 4,9 п.п. ниже результата на конец III квартала 2023 года. Квартал к кварталу показатель снизился на 0,3 п.п. По офисам класса В+ доля свободных площадей зафиксировалась на уровне 4,0%, снизившись на 0,7 п.п. за квартал и на 1,9 п.п. год к году.

Текущие доли свободных площадей – и по классу А, и по классу В+, и по рынку в целом – являются **минимальными за более чем 15 лет**, последний раз значения ниже фиксировались только в 2008 году. По качественным предложениям сохраняется **острая конкуренция среди арендаторов** – побеждают наиболее оперативные претенденты на помещение.

Динамика доли свободных площадей, %



В период реклассификации\* **основные индикаторы** в разрезе отдельных классов могут быть **более волатильны**. Так, например, смена класса объекта с «А» на Prime означает, что офисный сток обоих классов корректируется, вместе с ним и зависимый от общего предложения уровень вакантности.

\* Реклассификация офисных зданий в соответствии с обновленными критериями от Moscow Research Forum

<p><b>11,2 %</b> <span style="background-color: red; color: white; padding: 2px;">-8,5 п.п.</span></p> <p>Класс Prime 57 тыс. кв. м</p>	<p><b>6,6 %</b> <span style="background-color: red; color: white; padding: 2px;">-4,9 п.п.</span></p> <p>Класс А 363 тыс. кв. м</p>
---	---

**4,0 %** -1,9 п.п.

Класс В+  
382 тыс. кв. м

<p><b>5,2 %</b> <span style="background-color: gray; color: white; padding: 2px;">-3,1 п.п.</span></p> <p>Итого все классы 1,1 млн кв. м</p>	<p><b>4,8 %</b></p> <p>Прогноз вакансии по итогам 2024 года</p>
--	---

Динамика доли свободных площадей приведена год к году

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы >

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

# Ключевые показатели по зонам

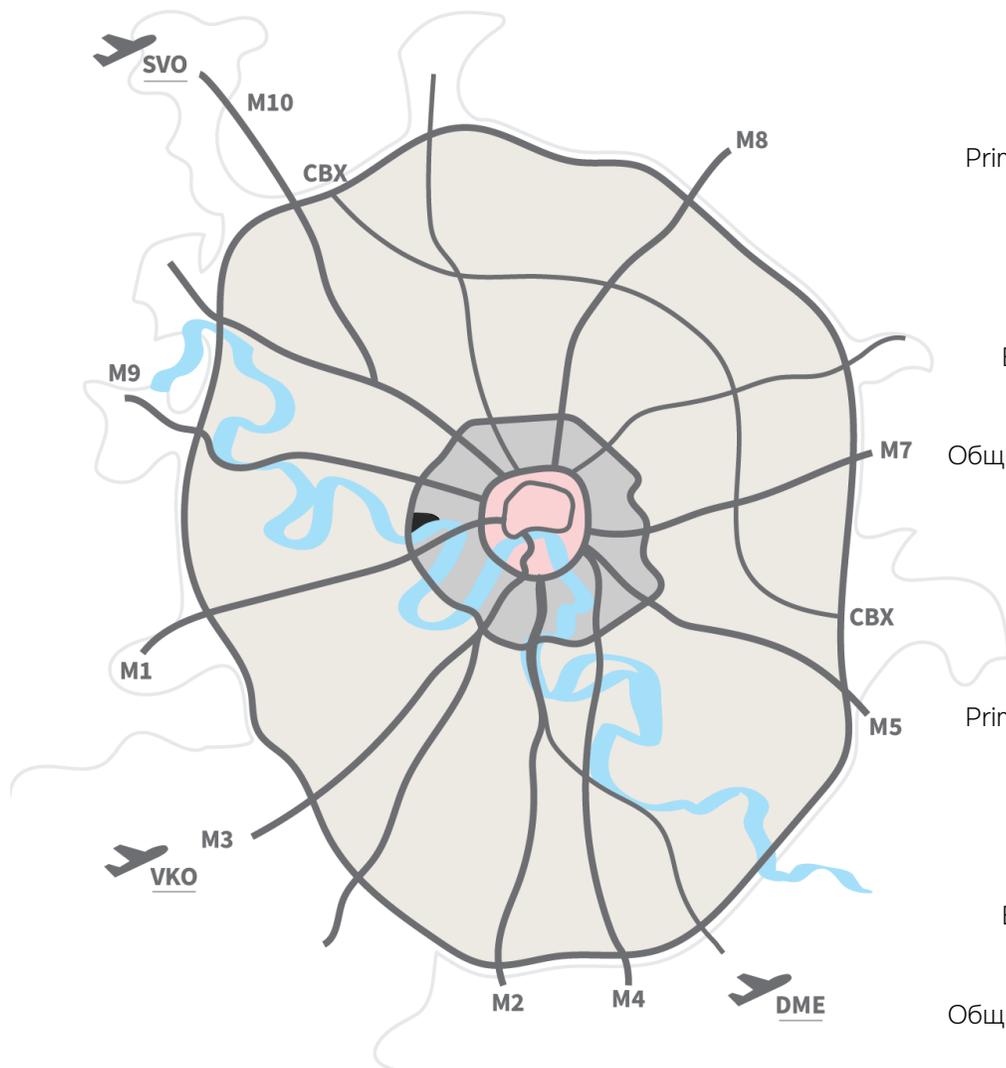
Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



## Доля свободных площадей, %

	Внутри СК	СК-ТТК <sup>1</sup>	Москва-Сити	ТТК-МКАД	За МКАД
Prime	7,2	22,1	2,5	-	-
A	4,8	4,7	1,9	7,8	17,3
B+	3,8	3,9	-	3,5	7,6
Общая	6,8	5,2	1,9	4,3	11,3

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

	Внутри СК	СК-ТТК <sup>1</sup>	Москва-Сити	ТТК-МКАД	За МКАД
Prime	37,3	41,5	55,7	-	-
A	53,2	39,4	43,6	28,1	18,1
B+	30,5	27,2	-	22,0	13,1
Общая	31,0	31,1	47,0	21,5	16,2

1. СК-ТТК без учета зоны Москва-Сити

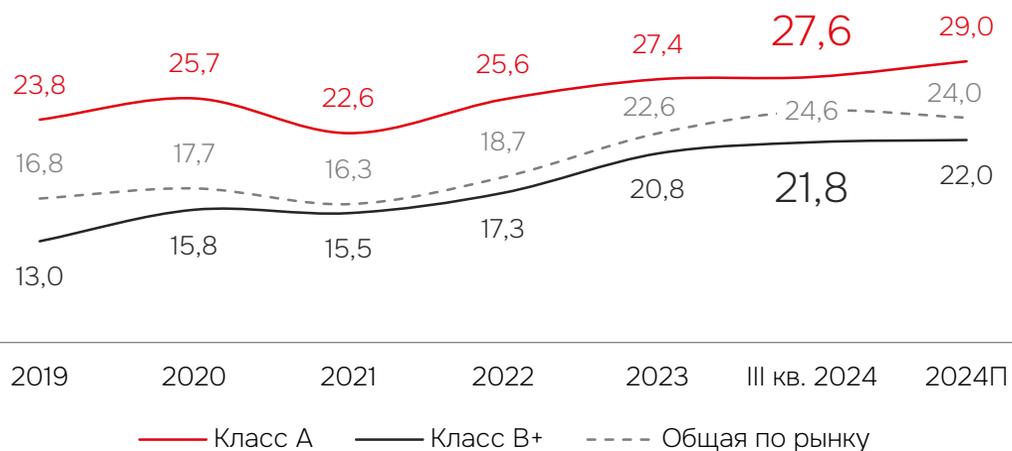
2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка без НДС, ОПЕХ и коммунальных платежей

# Рост запрашиваемых ставок продолжается

По итогам III квартала 2024 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по рынку Москвы составила 24,6 тыс. руб./кв. м в год без учета НДС и ОРЕХ, что **на 10% выше** показателя на конец III квартала 2023 года. Средневзвешенный показатель по классу А практически не изменился – 27,6 тыс. руб./кв. м в год по итогам III квартала 2024 года, +1% г/г. При этом фактически **по большинству офисных зданий повышались запрашиваемые ставки**, в некоторых случаях рост превышал 30%. В классе В+ динамика больше соответствует фактической ситуации на рынке – средневзвешенная ставка составила 21,8 тыс. руб./кв. м в год по итогам сентября 2024 года, увеличившись на 5% г/г.

В период реклассификации\* **основные индикаторы** в разрезе отдельных классов могут быть **более волатильны**. На средневзвешенную ставку также влияет тот факт, что расчет всегда производится по текущим свободным предложениям, соответственно показатель сильно зависит от вакансии на дату расчета. Другим фактором выступает локация – существенный объем менее дорогого предложения за МКАД сдерживает рост общего показателя по Москве.

**Динамика средневзвешенных ставок аренды, тыс. руб./кв. м в год**  
без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей



## Средние диапазоны запрашиваемых ставок аренды

Ориентир по запрашиваемым ставкам на текущие предложения в качественных объектах каждого класса

**50-55** тыс. руб./кв. м в год\*

Класс Prime

На примере конкретных проектов / экспертно

**Средний рост 10-15% г/г**

**35-40** тыс. руб./кв. м в год

Класс А

На примере конкретных проектов / экспертно

**Средний рост 15-20% г/г**

**20-25** тыс. руб./кв. м в год

Класс В+

На примере конкретных проектов / экспертно

**Средний рост 5-10% г/г**

\* Запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей за помещения в текущем состоянии, «как есть»

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

# Спрос держится на высоком уровне

Прогнозы по объему сделок, сравнимому с рекордным 2023 годом, сохраняются. В сегменте продаж блоками в строящихся бизнес-центрах фиксируются **новые рекорды**.

Наиболее  
востребованы  
в целом по Москве



Prime + A  
57% от общего  
объема сделок\*

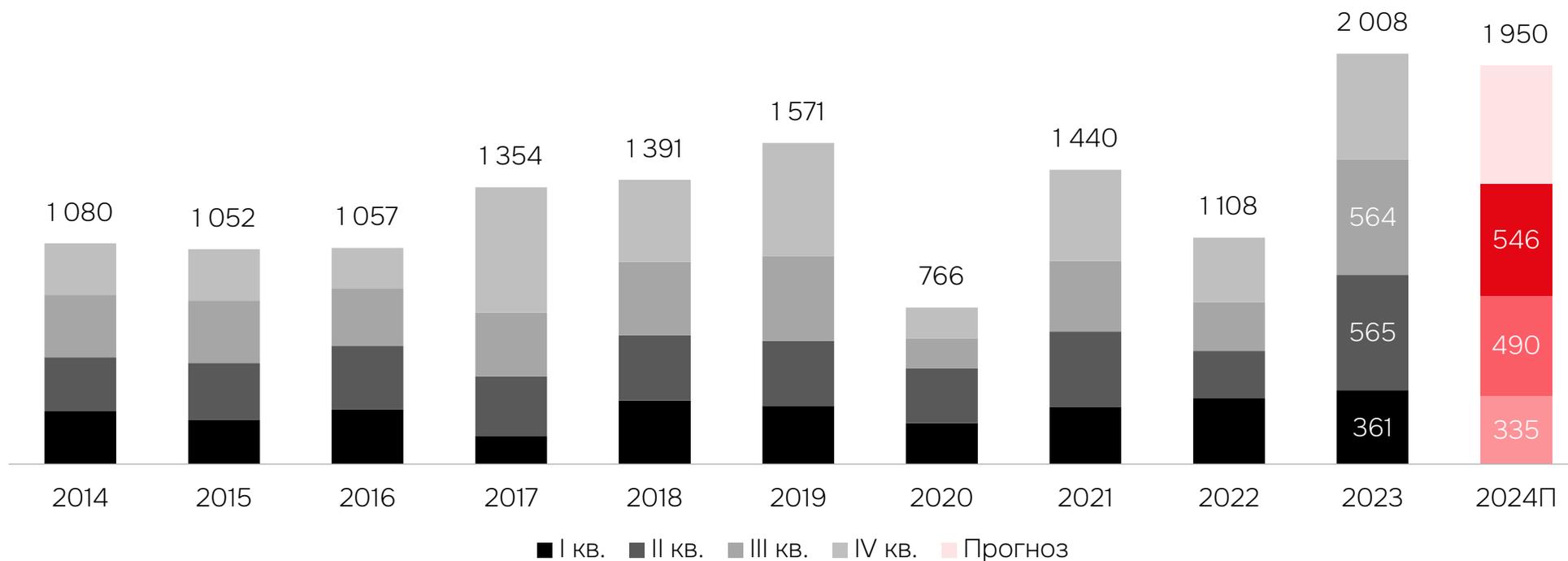


ТТК – МКАД  
39% от общего  
объема сделок



<1 000 кв. м  
32% от общего  
объема сделок

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



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

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

# Доля продаж приближается к рекордной

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы >

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

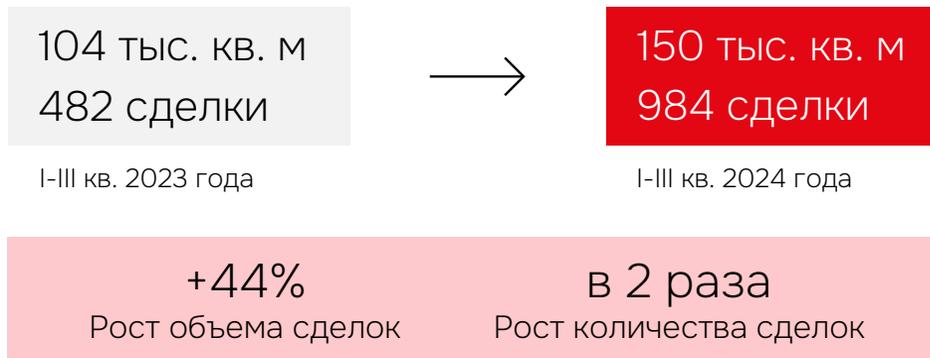


В III квартале 2024 года была заключена **одна из крупнейших сделок за всю историю офисного рынка** – Банк России приобрел строящийся офисный комплекс Slava на Белорусской на 102 тыс. кв. м офисов. За счет этой сделки доля продаж за девять месяцев 2024 года составила 28% от общего объема сделок в Москве, **увеличившись на 8 п.п.** по сравнению с аналогичным периодом 2023 года.

Центральный Банк приобрел здание на этапе строительства – с учетом острого дефицита крупных объемов в готовых зданиях **активность в строящихся объектах продолжает расти**. В строящихся и проектируемых зданиях, где офисы продаются в нарезку блоками и этажами, объем продаж приближается к рекордному. По итогам девяти месяцев 2024 года в них реализовано 150 тыс. кв. м (без учета крупных объемов), что на 44% выше значения за I-III кв. 2023 года и всего на 3% ниже результата за весь 2023 год.

С учетом подписания других крупных сделок купли-продажи в IV квартале, суммарный объем продаж по итогам 2024 года может **впервые в истории** составить порядка **650 тыс. кв. м** или 33% от общего объема сделок.

## Продажи блоков/этажей в строящихся бизнес-центрах\*



## Крупнейшие сделки продажи за I-III кв. 2024 года

Без учета инвестиционных и конфиденциальных сделок

Объект	Класс	Площадь, кв. м	Покупатель
Slava	A	101 510	Банк России
Стратос	A	35 085	АО «ОЭЗ «Технополис Москва»
Садовая-Спасская ул., 28	B+	9 171	Полипласт
Легион I	A	~6 000	НЭПТ
Известковый пер., 1	B+	6 000	Lesta Games

157 766

**42% от общего объема продаж**

\* В данном сравнении учтены только сделки по покупке блоков и этажей в строящихся и перспективных БЦ классов А и В+, без приобретения крупных блоков (например, сделка с компанией НЕОФАРМ) и зданий целиком

# Государственный сектор укрепляет позиции

2023

I-III кв. 2024

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



# Ключевые особенности игроков офисного рынка

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

## Арендаторы

- **Конкурируют** между собой за помещения
- Вынуждены **быстро** принимать решения
- В условиях дефицита предложения часто вынуждены **идти на компромиссы** со своими требованиями
- Обращаются к **консультантам** за неочевидными, креативными решениями на фоне отсутствия опций
- Иногда вынуждены **заплатить больше** запрашиваемой ставки, чтобы заключить договор аренды

## Покупатели

Покупатели крупных офисных зданий целиком

- **Выбор ограничен** и в готовых, и в строящихся зданиях
- Обращаются к **консультантам** за неочевидными, креативными решениями на фоне отсутствия опций

Покупатели офисов блоками в строящихся зданиях

- В этом сегменте у покупателя есть **хороший выбор**, однако не все проекты одинаково ликвидны
- Рассматривают приобретение офиса как **способ сбережения капитала**
- Приобретают офис как **для собственного использования**, так и **для инвестиций** – перепродажа или сдача в аренду

## Арендодатели

- **Повышают** запрашиваемые ставки аренды
- Практически **не проявляют гибкость** в процессе переговоров
- **Выбирают** арендатора из нескольких претендентов
- Рассматривают варианты **ротации** – замена текущих арендаторов на более платежеспособных
- **Не начинают новые проекты** в спекулятивную аренду  
На примере крупных портфельных собственников

## Продавцы

- **Повышают** цены, практически не дают скидок

Девелоперы и собственники крупных офисных зданий целиком

- Проявляют **минимальную гибкость** в условиях приобретения

Девелоперы, строящие бизнес-центры на продажу блоками

- **Конкурируют** между собой за покупателя
- Проявляют **гибкость в условиях приобретения** – несколько вариантов рассрочки, ипотека, отложенный платеж
- Активно **выводят на рынок новые проекты** на продажу, в основном через городские программы МПТ и КРТ
- **Работают над сервисом** для покупателей – разрабатывают опции по отделке, сдаче в аренду и др.

# Офисы на продажу блоками и этажами

Новые проекты: старт продаж в III квартале 2024 года

## STONE

**тт** товарищество  
рябовской  
мануфактуры

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



**STONE Римская** – класс А



м. Римская / Площадь Ильича /  
Москва-Товарная / Серп и Молот

**50** тыс.  
кв. м

Площадь офисов

Схема сделки  
ДКПБВ

Готовность  
2028 г.



**Башня Рябов** – класс А

**М** м. Тульская

**16** тыс.  
кв. м

Площадь офисов

Схема сделки  
ДКПБВ

Готовность  
2027 г.

# Офисы в строящихся\* БЦ: 2024-2025

Первичное предложение на 01.10.2024: блоки и этажи

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

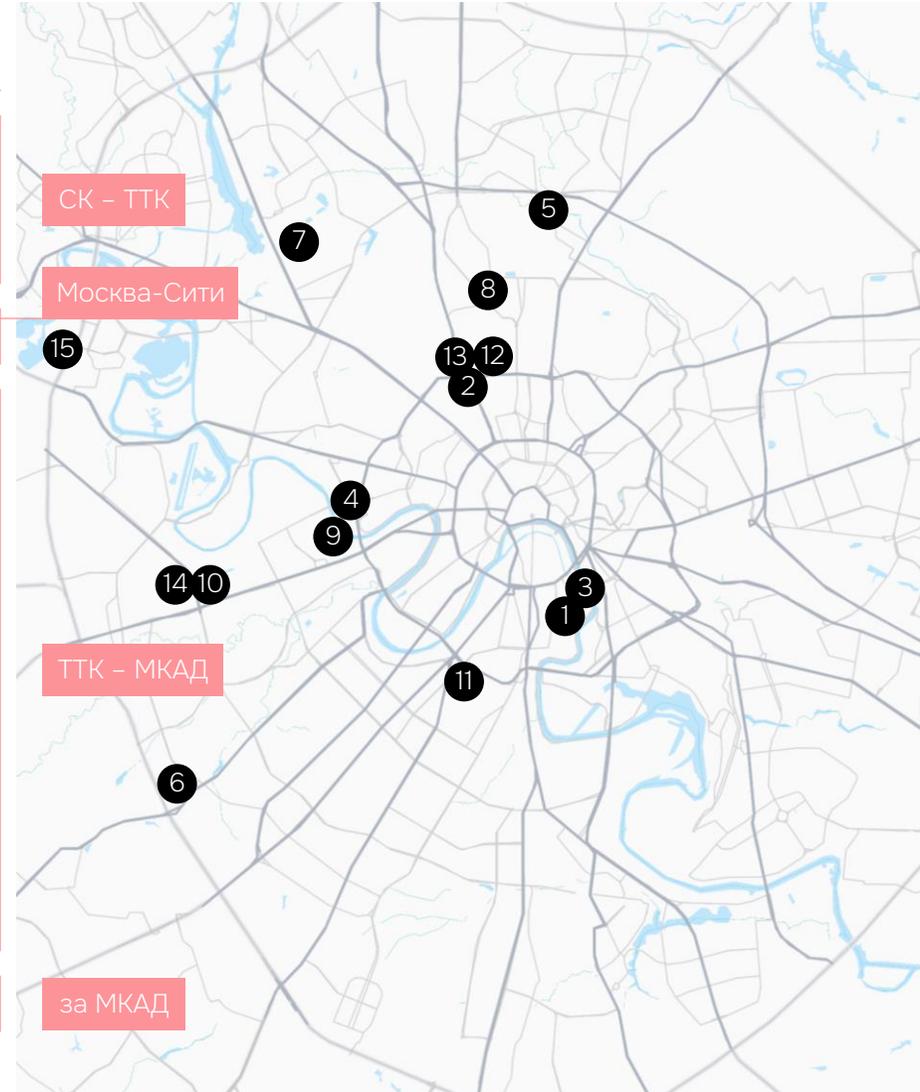


Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м**
1	TALLER	Coldy	A	2024	64 – 2 198	388 – 490
2	STONE Tower D	STONE	A	2025	273 – 301	490 – 540
3	OPUS	Пионер	A	2025	73 – 2 205	426 – 512
4	iCity	MR Group	A	2025	187 – 2 258	674 – 764
5	Botanica	Пионер	A	2024	179	365
6	Lakes	ПИК	A	2025	53 – 1 350	245 – 350
7	NEVSKY PLAZA	КРОСТ	B+	2025	28 – 430	279 – 350
8	Ostankino Business Park	Пионер	A	2025	71 – 1 491	331 – 390
9	PORTA	FORMA	A	2025	74 – 1 968	541 – 684
10	QOOB Корпус Q	Dominanta	A	2025	54 – 148	406 – 494
11	STONE Ленинский	STONE	A	2025	117 – 932	474 – 514
12	STONE Савеловская	STONE	A	2025	67 – 1 823	365 – 467
13	Twist	Sminex	A	2025	57 – 1 381	469 – 755
14	Upside Кунцево	Upside Dev.	A	2025	83 – 911	По запросу
15	Rublevo Business Park	Пионер-М	A	2025	47 – 616	226 – 393



\* Строящиеся и проектируемые бизнес-центры

\*\* Цены в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ. Лоты в продаже, без учета брони

# Офисы в строящихся\* БЦ: 2026-2028

Первичное предложение на 01.10.2024: блоки и этажи

Внешний контекст

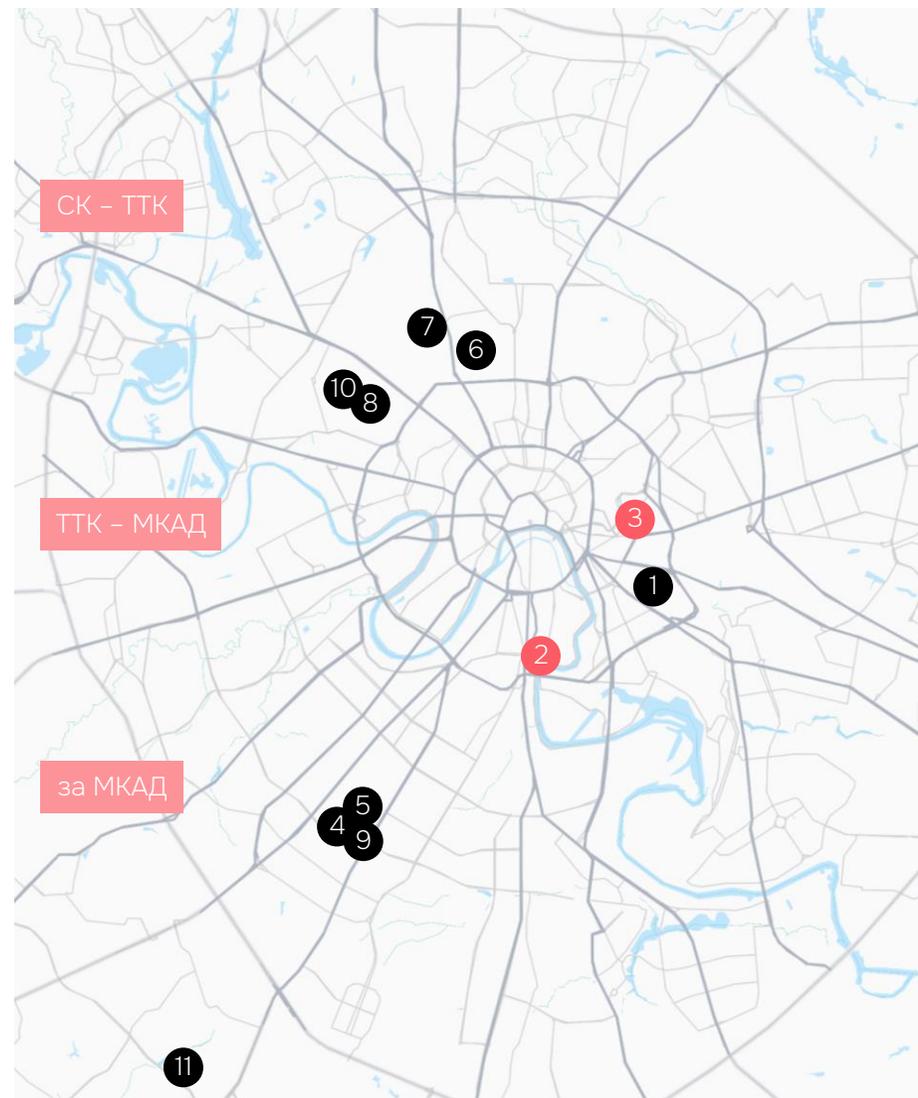
Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м**
1	N'ICE TOWER	Coldy	A	2026	31 – 1 009	275 – 335
2	<b>Башня Рябов</b>	TPM	A	2027	46 – 1 482	330 – 430
3	<b>STONE Римская</b>	STONE	A	2028	55 – 1 595	295 – 452
4	Geolog 2	HUTTON	A	2026	79 – 1 246	318 – 425
5	Level Work Воронцовская	Level Group	A	2026	43 – 1 398	344 – 434 <small>без скидки</small>
6	Густав	ПИК	B+	2026	40 – 186	277 – 393
7	STONE Дмитровская	STONE	A	2027	67 – 1 626	322 – 388
8	STONE Ходынка 1	STONE	A	2027	42 – 1 713	430 – 682
9	STONE Калужская	STONE	A	2028	43 – 1 307	289 – 463
10	STONE Ходынка 2	STONE	A	2028	71 – 2 075	300 – 572
11	Прокшино Корпус 2	A101	A	2026	107 – 1 080	222 – 274



\* Строящиеся и проектируемые бизнес-центры

\*\* Цены в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ. Лоты в продаже, без учета брони

# Продажа офисов в строящихся\* БЦ

Первичное предложение на 01.10.2024: блоки и этажи

Экспонируемый объем

Цены + Площади

**222-764** тыс. руб./кв. м

Диапазон цен\* на 01.10.2024

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

Зона	0 - 250	250 - 500	500 - 1 000	1 000 - 1 500	1 500 - 2 000	2 000 - 2 500	Итого	г/г	Итого, кв. м
СК - ТТК	375	430	353	339	-	447	395	-15%	53 230
Москва-Сити	764	699	691	-	718	674	704	+13%	20 000
ТТК - МКАД	420	408	386	384	435	300	408	+8%	125 070
за МКАД	272	-	234	222	-	-	257	+60%	6 590
Средняя цена	398	446	407	359	543	463	429	-1%	
Площадь в продаже	73 930	44 410	33 560	15 240	24 660	13 090			204 890
% от общей площади	36%	22%	16%	7%	12%	6%			

**204 890** кв. м

Экспонируемый объем офисов  
в строящихся\* проектах

**26** проектов

Количество объектов без  
учета деления на очереди

За счет того, что **на рынок выходят проекты со стартовыми ценами ниже среднерыночной**, технически общая средневзвешенная цена год к году не изменилась. При этом если проанализировать только проекты, которые находились в продаже и сейчас, и в октябре 2023 года, то **рост средневзвешенной цены кв. м** по ним составил **14% г/г**.

\* Учтены строящиеся и перспективные проекты классов А и В+, в которых предлагаются офисные помещения блоками или этажами на 1 октября 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 стремится к нулю

По итогам III квартала 2024 года на рынке сервисных офисов Москвы были открыты три новые площадки общим объемом 10,0 тыс. кв. м или 1,5 тыс. раб. мест – **ASPACE Никольская** (6,9 тыс. кв. м, 952 раб. мест), **ProWork Setun Plaza** (1,8 тыс. кв. м, 300 раб. мест) и **Телеграф Осенняя** (1,3 тыс. кв. м, 203 раб. мест).

Таким образом, суммарный объем сервисных офисов столицы зафиксировался на отметке **410,6 тыс. кв. м** или **58,5 тыс. раб. мест**.

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

Ставки по субрынкам**	
44,7	тыс. руб./ раб. мест/мес.
Москва-Сити	
43,5	тыс. руб./ раб. мест/мес.
Ленинградский коридор	
35,7	тыс. руб./ раб. мест/мес.
Центральный деловой район	

## Новые площадки III кв. 2024 года



ASPACE Никольская

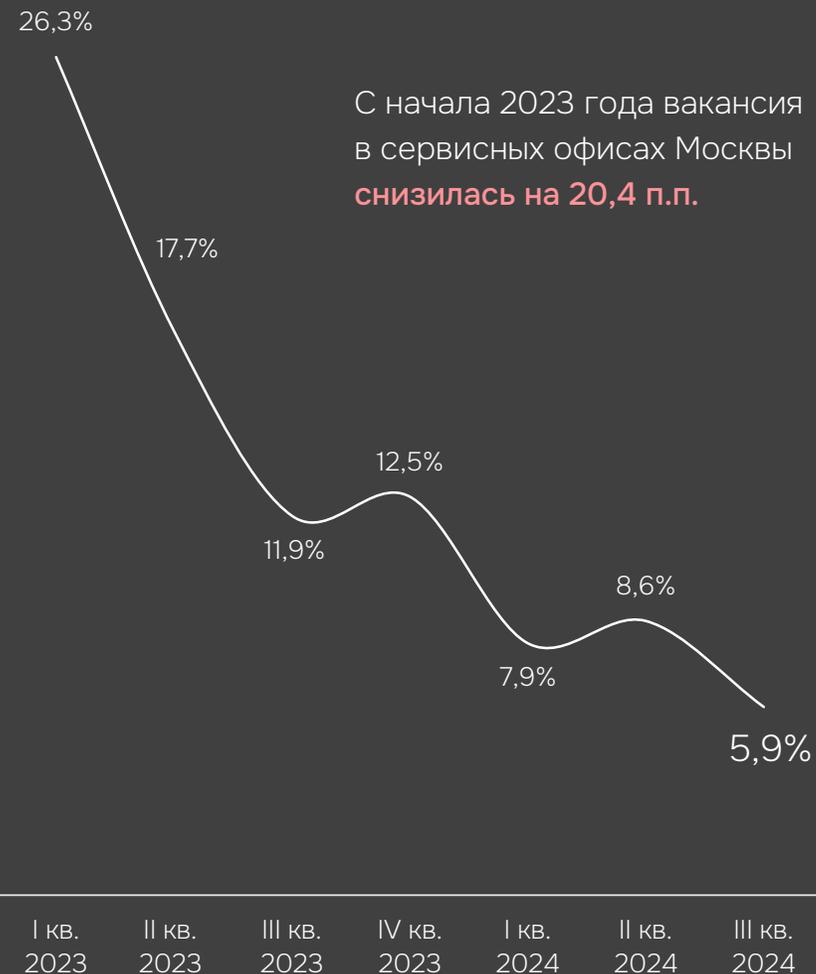


ProWork Setun Plaza



Телеграф Осенняя

## Динамика доли свободных раб. мест\*, %



С начала 2023 года вакансия в сервисных офисах Москвы **снизилась на 20,4 п.п.**

\* Расчет по открытым спекулятивным площадкам сетевых операторов

\*\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка без НДС

Внешний контекст

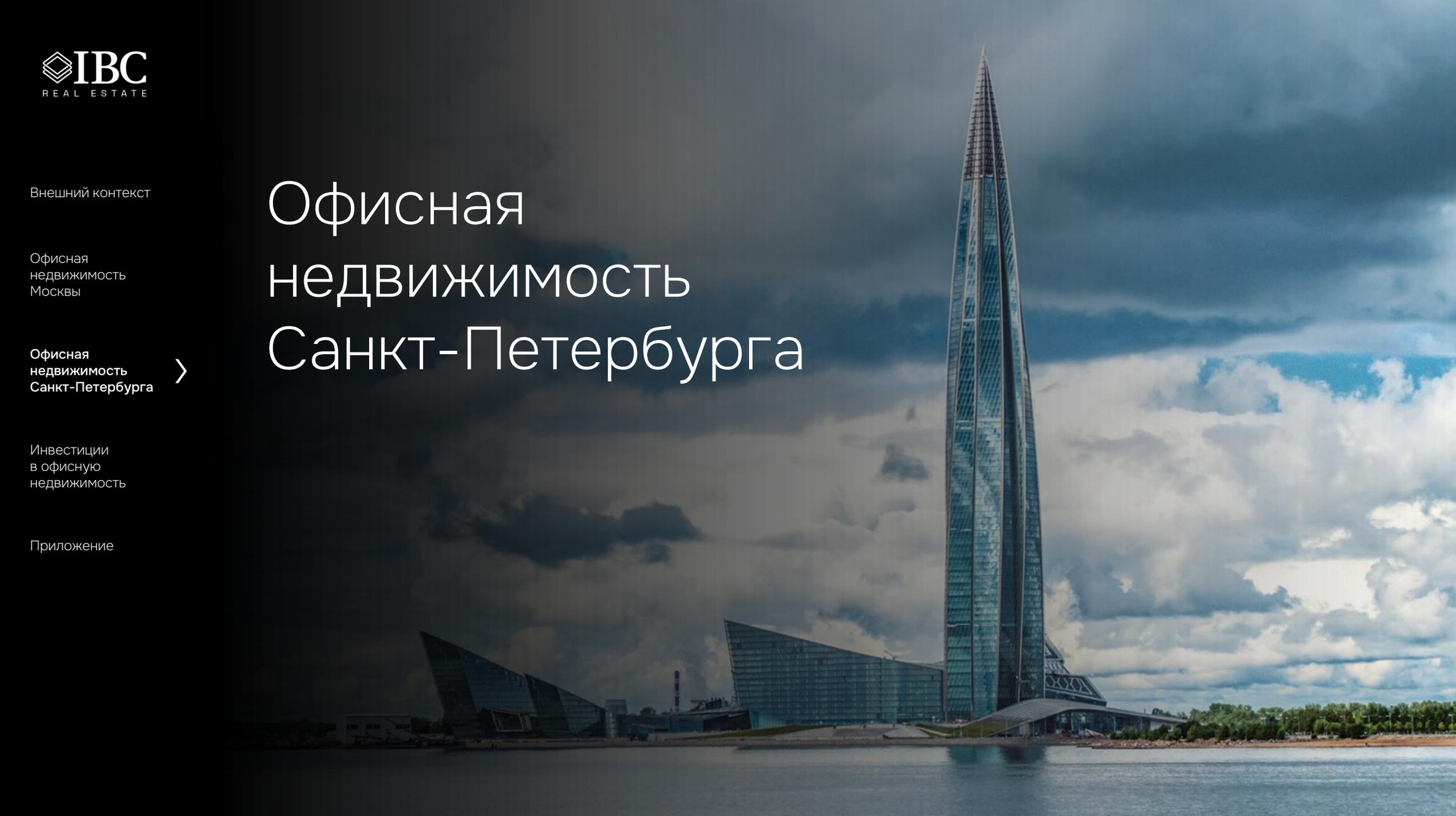
Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

# Офисная недвижимость Санкт-Петербурга



# Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

	2022	2023	II кв. 2024	III кв. 2024	2024П
<b>Общее предложение <sup>1</sup></b>	4 405	4 171	4 206	<b>4 221</b>	4 314
Класс А	1 451	1 505	1 507	1 507	1 595
Класс В	2 594	2 666	2 699	2 714	2 719
<b>Новое строительство <sup>1</sup></b>	160	127	35	<b>50</b>	143
Класс А	93	54	1	1	89
Класс В	67	72	34	49	54
<b>Объем сделок <sup>1</sup></b>	372	397	272	<b>366</b>	400
Класс А	133	98	190	229	250
Класс В	235	297	80	137	150
<b>Уровень вакантности</b>	10,4%	7,4%	4,8%	<b>3,6%</b>	3,3%
Класс А	10,1%	8,7%	3,7%	3,3%	3,0%
Класс В	10,6%	6,6%	5,4%	3,7%	3,5%
<b>Ставка аренды <sup>2</sup></b>					
Класс А	2 062	2 429	2 668	<b>2 852</b>	2 900
Класс В	1 328	1 589	1 596	<b>1 634</b>	1 675

1. Итого по классам А и В в тыс. кв. м

2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и ОРЕХ, не включая коммунальные платежи

## Основные изменения за III кв. 2024

### Сдержанные объемы ввода новых бизнес-центров

В III квартале 2024 года введено два офисных здания класса В суммарно на **15 тыс. кв. м офисов**. Таким образом, за девять месяцев 2024 года объем нового строительства составил 50 тыс. кв. м, что **на 47% ниже** аналогичного показателя 2023 года.

### Острый дефицит вакантных офисных площадей

По итогам III квартала 2024 года доля свободных площадей составила 3,6%. **Наиболее ярко фиксируется нехватка крупных офисных блоков** – лишь 3% вакантных офисов представляют собой свободные площади от 2 тыс. кв. м и более.

### Запрашиваемые ставки стремительно растут

Рост ставок за счет дорогих предложений с качественной отделкой преимущественно в новых зданиях, введенных в эксплуатацию за последние пять лет.

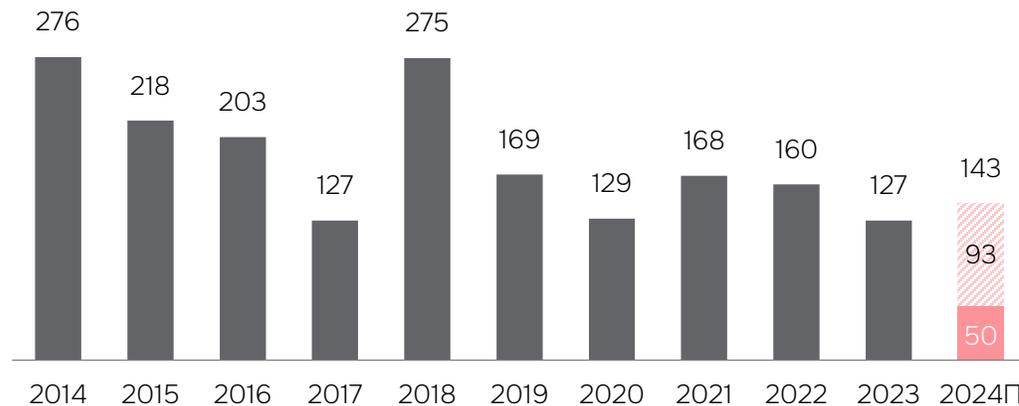
# Дефицит новых офисных площадей продолжается

Объем введенных площадей практически в два раза ниже показателей прошлого года

По итогам III квартала 2024 года рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился двумя новыми объектами класса В: бизнес-центр **Avantgarde** офисной площадью 9 тыс. кв. м и бизнес-центр **Bogush Center**, площадь офисов которого составляет 6 тыс. кв. м. Таким образом, по результатам девяти месяцев 2024 года объем нового строительства в Северной столице составил **50 тыс. кв. м**, что **на 47% меньше** аналогичного показателя III квартала 2023 года.

Дополнительно до конца года планируется ввод в эксплуатацию еще шести бизнес-центров суммарной офисной площадью **93 тыс. кв. м**. Примечательно, что половина из них уже реализованы на этапе строительства и не выйдут в открытый рынок.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Бизнес-центры, введенные в III квартале 2024 года



**Avantgarde**

9 тыс. кв. м офисов · Класс В · Вакантно 0% м. Пл. Ленина



**Bogush Center**

6 тыс. кв. м офисов · Класс В · Вакантно 22% м. Балтийская

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

# Новое строительство

## Итоги I-III кварталов 2024

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

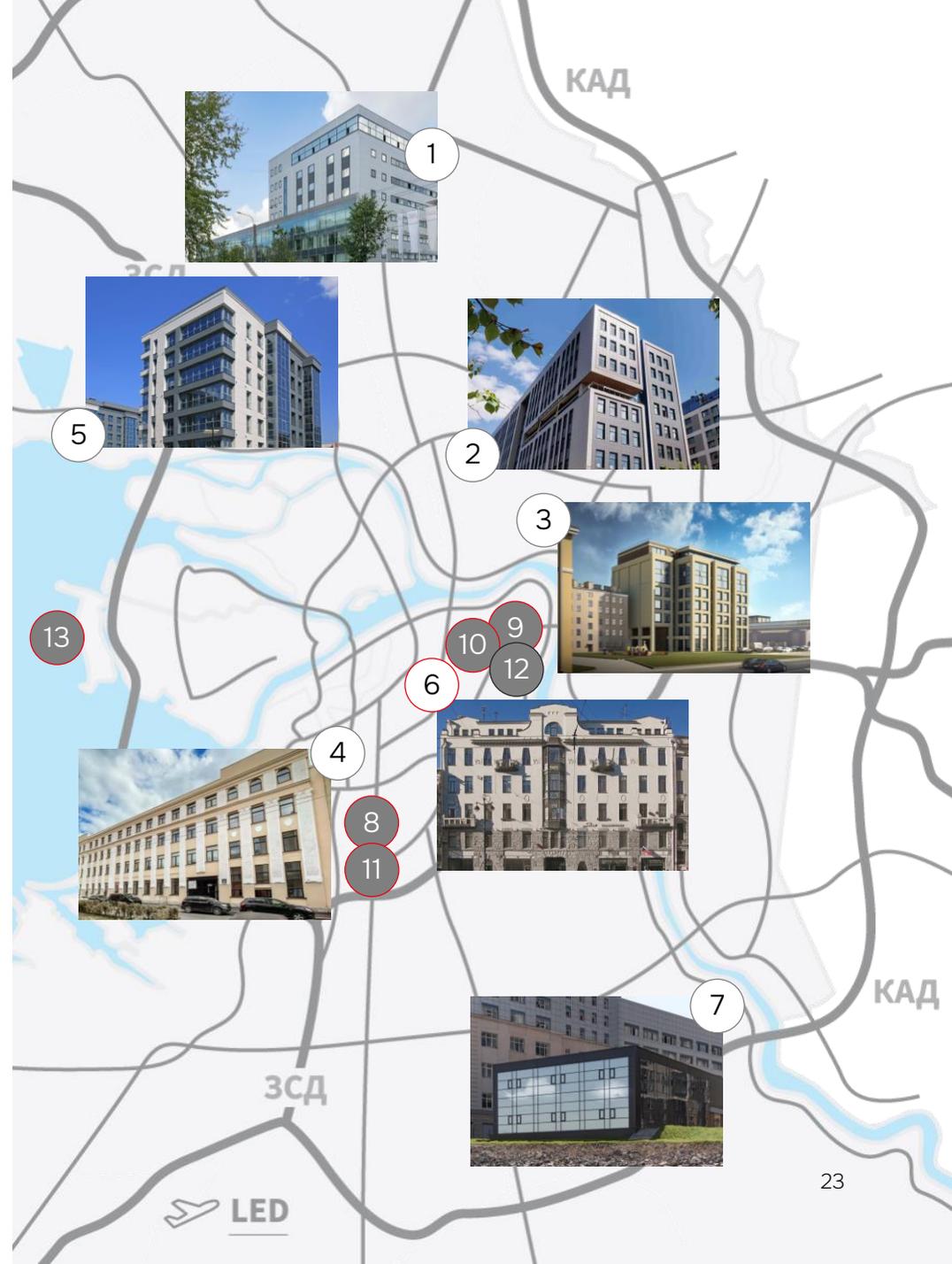
Приложение

№	Название	Класс	Площадь*	Локация	Статус	Вакантность
1	Реформа на Придорожной аллее	B	15,6	Север	Введен	0,02
2	K-37	B	14,0	Набережные	Введен	Сдано
3	Avantgarde	B	9,0	Набережные	Введен	Сдано
4	Vogush Center	B	5,8	Обводный	Введен	1,3
5	Лахта Плаза	B	3,5	Север	Введен	Сдано
6	Crystal 72	A	1,3	Центр	Введен	1,3
7	БЦ на Обуховской обороны 110Н	B	0,9	Левый берег	Введен	Сдано
8	Северная Пальмира	A	43,6	Московский	Строится	43,6
9	Невская Ратуша III-9	A	18,9	Центр	Строится	Сдано
10	Невская Ратуша III-8	A	14,0	Центр	Строится	Сдано
11	Atlas City II	A	9,6	Московский	Строится	Сдано
12	Мануфактура 10/12	B	5,5	Центр	Строится	5,5
13	Glorax Premium Василеостровский	A	1,3	В.О.	Строится	0,5

**143,0**

**52,2**

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



# Вакансия по рынку не превышает 4%

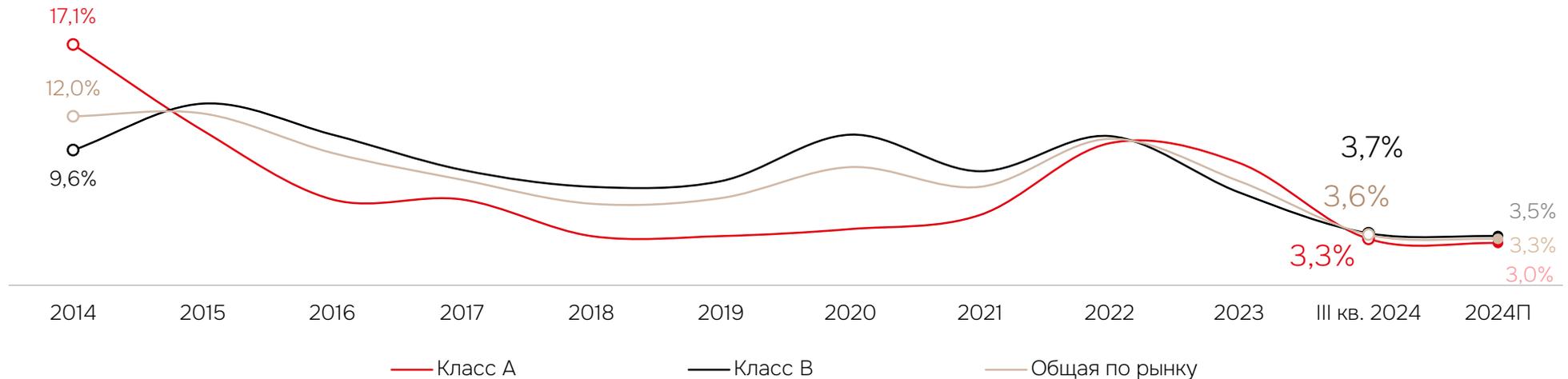
Доля вакантных площадей на офисном рынке Северной столицы остается минимальной

По результатам III квартала 2024 года вакансия на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга составляет **3,6% или 150 тыс. кв. м** качественных площадей. В сравнении с итогами II квартала 2024 года доля свободных площадей снизилась с 4,8% или на 1,2 п.п., в разрезе последних 10 лет, с 2014 года, снижение с 12,0% или на 8,4 п.п. По итогам девяти месяцев 2024 года в классе А вакантными остаются лишь **3,3%**, в классе В – **3,7%**.

На рынке фиксируется **нехватка крупных вакантных блоков**. Вакансия формируется преимущественно предложениями до 2 тыс. кв. м – 97% из числа всех вакантных предложений офисов Санкт-Петербурга. Менее 5% вакантных офисных блоков представляют собой свободные площади от 2 тыс. кв. м и более.

	2014	III кв. 2024	2024П
А	17,1%	<b>3,3%</b>	3,0%
В	9,6%	<b>3,7%</b>	3,5%
Общая по рынку	12,0%	<b>3,6%</b>	3,3%

Динамика доли свободных площадей, %



Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

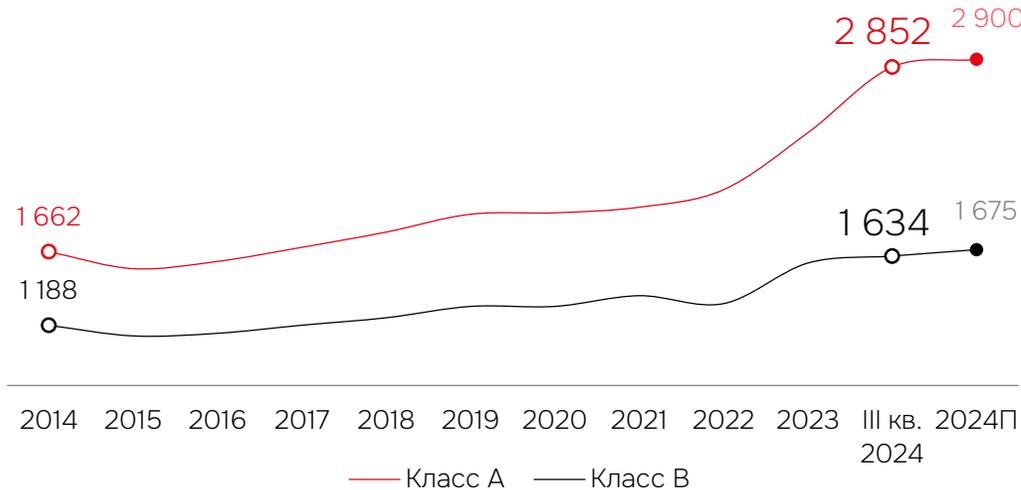
# Запрашиваемые ставки аренды стремительно растут

+ 72% в классе А за 10 лет

По итогам III квартала 2024 года в классе А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила **2 852 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОПЕХ, но не вкл. ком. платежи, что **на 7% превышает** показатели предыдущего квартала и **на 72% выше** аналогичного показателя десятилетней давности.

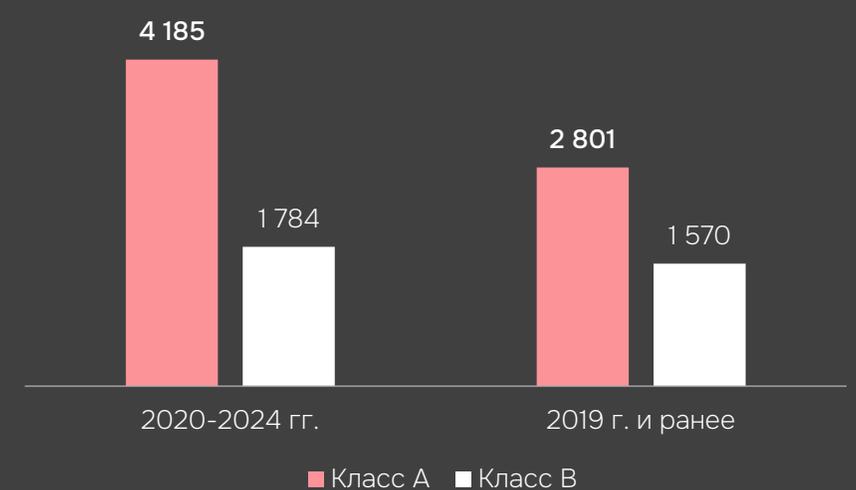
В классе В также отмечается рост средневзвешенного запрашиваемого показателя – **1 634 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОПЕХ, но не вкл. ком. платежи, что **на 2% превышает** показатели II квартала 2024 года и **на 38% выше** результата 2014 года.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды, руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ, без ком. платежей



Средневзвешенные ставки аренды растут за счет дорогих предложений с качественной отделкой преимущественно в новых зданиях, введенных в эксплуатацию за последние пять лет

Средневзвешенные ставки аренды с учетом даты ввода БЦ, руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ, без ком. платежей



Внешний контекст

Офисная недвижимость Москвы

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга



Инвестиции в офисную недвижимость

Приложение

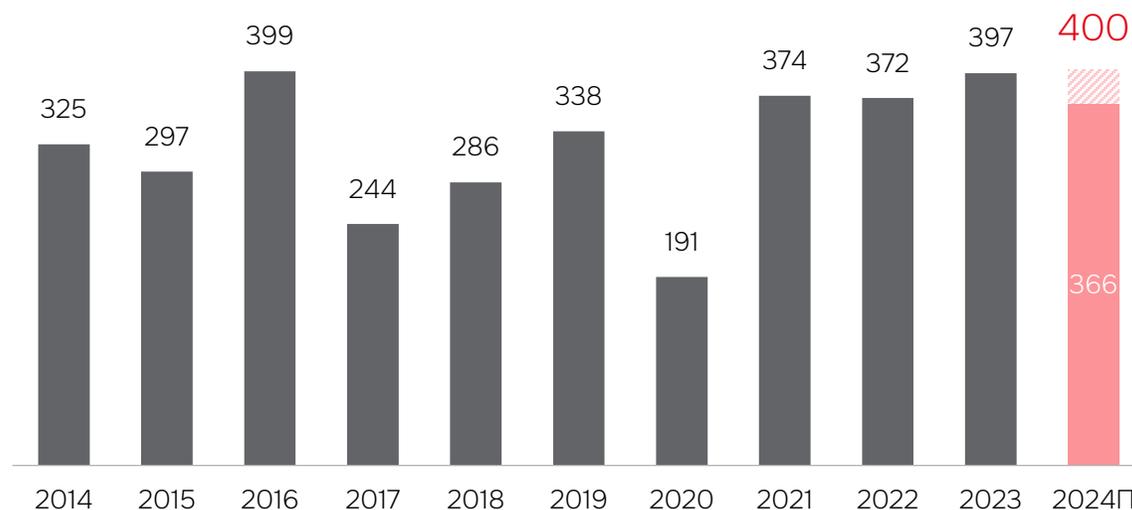
# Спрос приближается к рекордам

По итогам 2024 года спрос на офисы Санкт-Петербурга может составить 400 тыс. кв. м

По итогам I-III кварталов 2024 года сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Санкт-Петербурга составила **366 тыс. кв. м**. Сделки аренды составляют 80% от общего объема (291 тыс. кв. м), сделки по продаже – 20% (75 тыс. кв. м). Лидирующими секторами экономики, в которых зафиксирован наибольший объем сделок признаются **торговля** (32,1%), **финансовый сектор** (17,4%) и **IT** (13,2%).

За девять месяцев 2024 года **по классу А было реализовано 229 тыс. кв. м офисов, по классу В – 137 тыс. кв. м офисов**. Средний размер сделки на офисном рынке Санкт-Петербурга без учета крупнейших ТОП-6 – 494 кв. м.

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



## Крупнейшие сделки 2024

**ПЕТРОВИЧ**

«Спейс»  
72 тыс. кв. м / Продажа

**Т БАНК**

«Феррум II»  
30 тыс. кв. м / Аренда



«Канатный цех»  
15 тыс. кв. м / Аренда



«К-37»  
14 тыс. кв. м / Аренда

**СОВКОМБАНК**

«Фландрия Плаза»  
11 тыс. кв. м / Аренда

**Яндекс**

«М22»  
9 тыс. кв. м / Аренда

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

# Структура сделок по секторам

2023

Итоги I-III кварталов 2024

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

## По секторам



Другие сектора в совокупности составляют 2,1%

## По типу компании



Крупнейшая сделка – Аренда  
25 тыс. кв. м  
БЦ «Максидом»

## По секторам



Другие сектора в совокупности составляют 5,2%

## По типу компании



Крупнейшая продажа  
72 тыс. кв. м  
БЦ «Спейс»



Крупнейшая аренда  
30 тыс. кв. м  
БЦ «Феррум II»

# География офисного рынка Санкт-Петербурга

Внешний контекст

Офисная недвижимость Москвы

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга



Инвестиции в офисную недвижимость

Приложение

## 01 | Центр

Класс	Сток*	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	391	1,4%	5	3 049
B	361	2,1%	8	2 288

## 02 | Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	195	7,0%	14	2 456
B	337	1,2%	4	2 110

## 03 | Васильевский остров

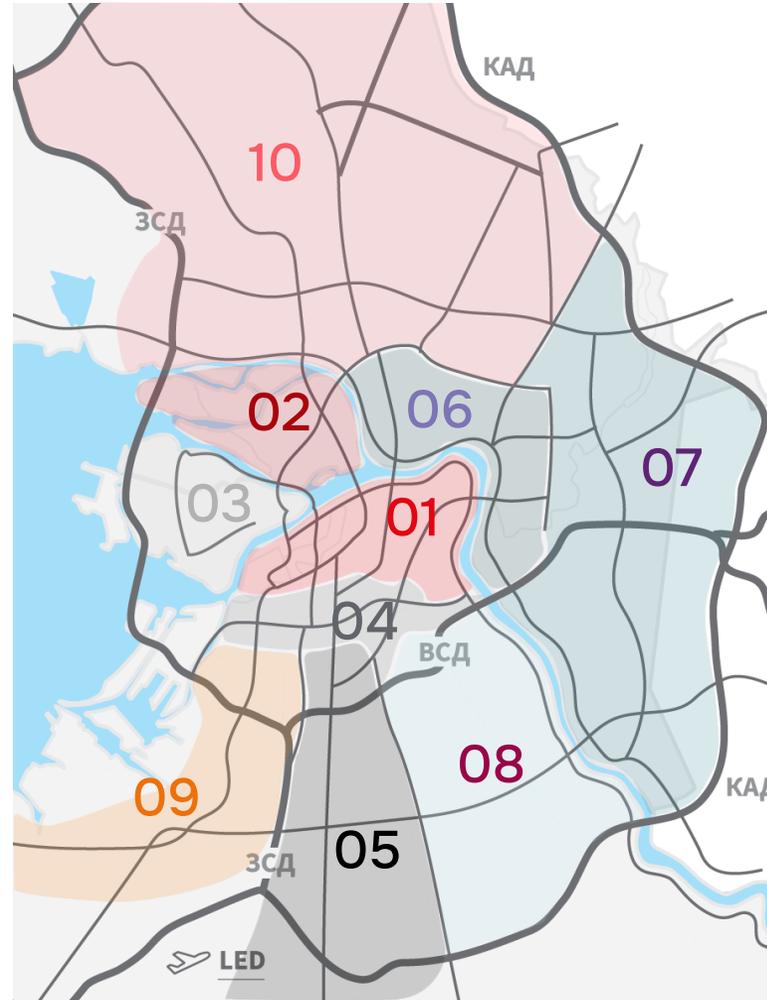
Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	83	16,7%	14	2 349
B	309	2,5%	8	1 791

## 04 | Обводный

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	11	8,0%	1	2 175
B	242	4,1%	10	1 943

## 05 | Московский

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	313	1,0%	3	2 348
B	419	9,0%	38	1 447



## 06 | Набережные

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	187	2,0%	4	3 716
B	328	4,6%	15	1 633

## 07 | Правый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	107	10,0%	11	1 522

## 08 | Левый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	132	3,0%	4	1 521

## 09 | Юго-Запад

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	49	-	-	-

## 10 | Север

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	326	3,0%	10	3 910
B	436	0,7%	3	1 615

\*Здесь и далее: сток – в тыс. кв. м, средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и ОПЕХ, не включая коммунальные платежи

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость



Приложение

# Инвестиции в офисную недвижимость



# Инвестиции в офисную недвижимость России

## Рекордные для офисного рынка объемы вложений в строящиеся здания

Инвестиции в сегмент офисной недвижимости по итогам июля-сентября 2024 года составили **63 млрд рублей**, что является рекордом среди квартальных значений с 2016 года, а суммарный **объем транзакций с начала года – 135 млрд рублей** – стал максимальным за всю историю наблюдений.

**Около 40% вложений обеспечены закрытием одной сделки** – продажа строящихся корпусов в бизнес-квартале Slava Банку России. Данная сделка входит в топ-3 крупнейших продаж за всю историю офисного рынка. В последние 2 года подобных сделок становится все больше. Во-первых, это защита капитала и инвестиции в собственную инфраструктуру компаний, более 60% транзакций составили приобретения под собственные нужды. Во-вторых, это дефицит офисного арендного предложения, в настоящий момент лишь 14% площадей строятся для последующей аренды.

**Продолжается рост покупок офисных объектов в нарезку розничными инвесторами** с чеком до 500 млн рублей\*. Тренд получил развитие ввиду изменения стратегии девелоперов к подходу к реализации новых зданий. За 9 месяцев 2024 года было продано 150 тыс. кв. м площадей в строящихся объектах (+44% г/г), а общий объем инвестиций составил 50 млрд рублей, что уже превышает годовой показатель 2023 года.

**Крупнейшие сделки купли-продажи офисных объектов за I-III кв. 2024 года**

### Slava

50-55 млрд рублей  
144 тыс. кв. м



м. Белорусская

### Метрополис

35-40 млрд рублей  
110 тыс. кв. м



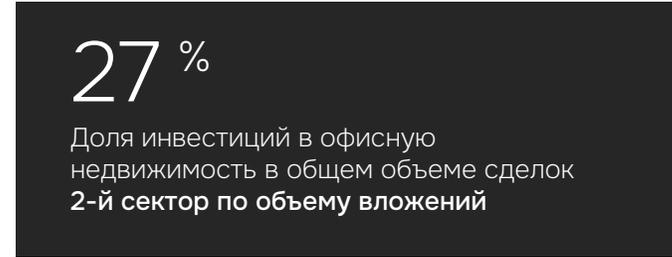
м. Войковская / Балтийская

### Стратос

10-12 млрд рублей  
82 тыс. кв. м



ст. Сколково



\* Не учитывается в общем объеме инвестиционных вложений. Включают в себя как покупку под собственные нужды, так и с целью получения дохода

Внешний контекст

Офисная недвижимость Москвы

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Инвестиции в офисную недвижимость



Приложение

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



# Приложение

# Ранее изданные отчеты

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

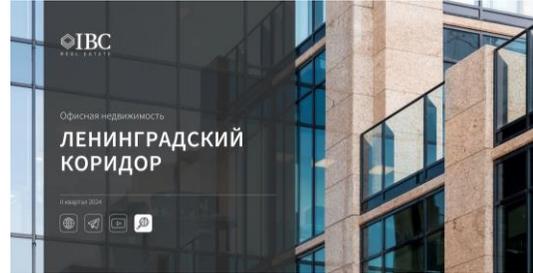
Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

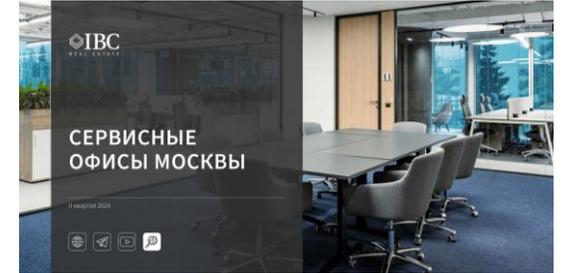
Приложение



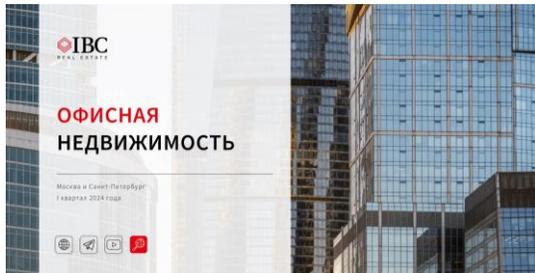
**Офисная недвижимость**  
II квартал 2024 года



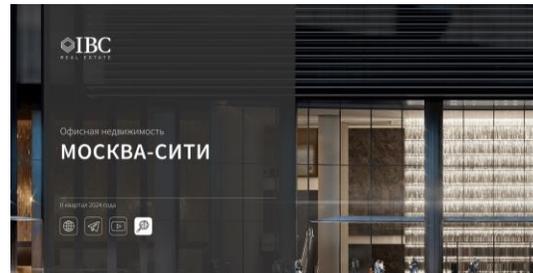
**Ленинградский коридор**  
II квартал 2024 года



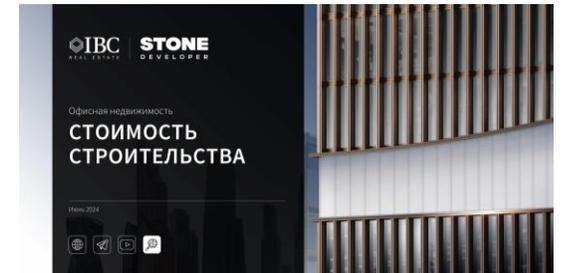
**Сервисные офисы Москвы**  
II квартал 2024 года



**Офисная недвижимость**  
I квартал 2024 года



**Москва-Сити**  
II квартал 2024 года



**Стоимость строительства офисов**  
Июнь 2024



**Екатерина Белова**

Член совета директоров,  
руководитель департамента по  
работе с офисными помещениями



**Екатерина Ногай**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики



**Сергей Владимиров**

Руководитель филиала  
в Санкт-Петербурге



**Марина Грицкова**

Руководитель направления  
офисной аналитики



**Ирина Соханева**

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