



Офисная недвижимость

# ЛЕНИНГРАДСКИЙ КОРИДОР

Ноябрь 2023



# Рынок офисной недвижимости

## III квартал 2023

20,0 млн кв. м

Общее предложение  
Классы А, В+, В-

185 тыс. кв. м

Новое строительство  
Классы А, В+, В-

22,4 тыс. руб. кв. м/год

Ставка аренды\*  
Классы А, В+, В-

1,3 млн кв. м

Объем спроса  
Классы А, В+, В-

8,3 %

Доля вакантных площадей  
Классы А, В+, В-

Prime 41,3 тыс. руб. кв. м/год

Класс А 27,3 тыс. руб. кв. м/год

Класс В+ 20,8 тыс. руб. кв. м/год

### Общий объем предложения превысил 20 млн кв. м

В III квартале 2023 года в эксплуатацию было введено восемь офисных зданий общей площадью 81 тыс. кв. м, из них 76% – офисы класса А.

### Рекордный спрос на офисы

На рынке продолжается рост деловой активности со стороны арендаторов и покупателей – общий объем сделок за 9 месяцев 2023 года составил 1,4 млн кв. м, что на **34%** выше результата за весь 2022 год. **Прогнозы пересматриваются вверх.**

### Снижение уровня вакантности на **2,6 п.п.** по сравнению с II кв. 2023

### Запрашиваемые ставки аренды стабильны

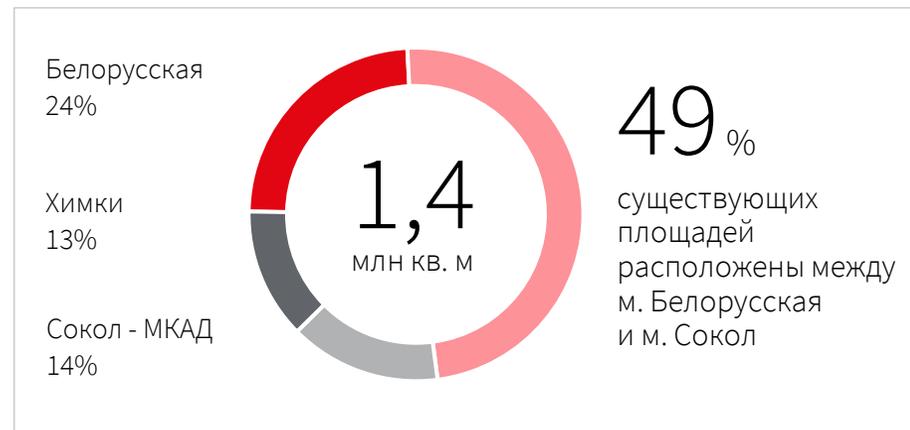
Зафиксированный по итогам III квартала 2023 года рост средневзвешенных ставок аренды является техническим – из общего объема вакансии уходят менее дорогие предложения, средняя идет вверх.

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

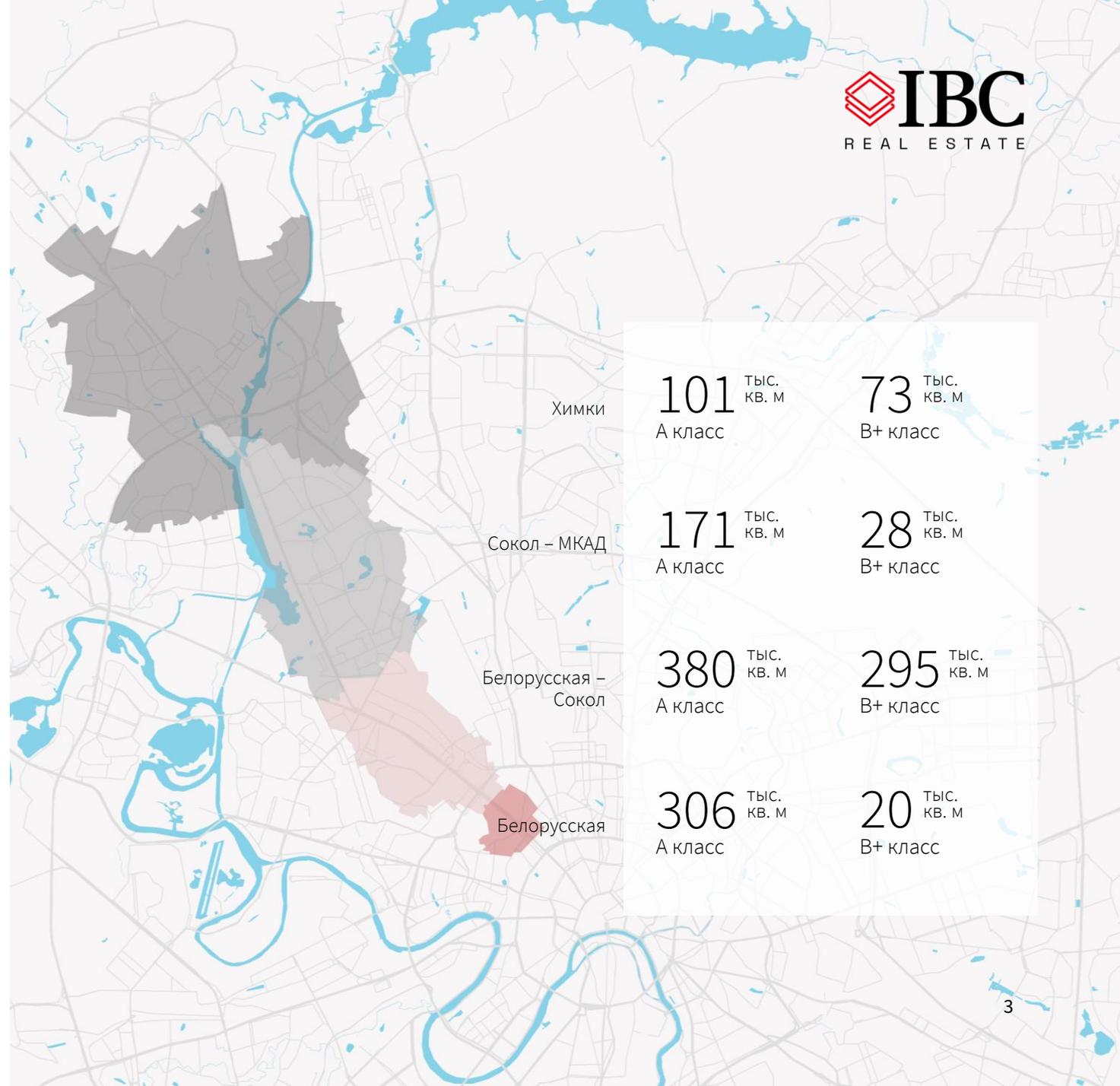
# Ленинградский коридор

## Существующее предложение

Структура предложения **по локациям**



Структура предложения **по классам**



# Ленинградский коридор

## Будущее предложение

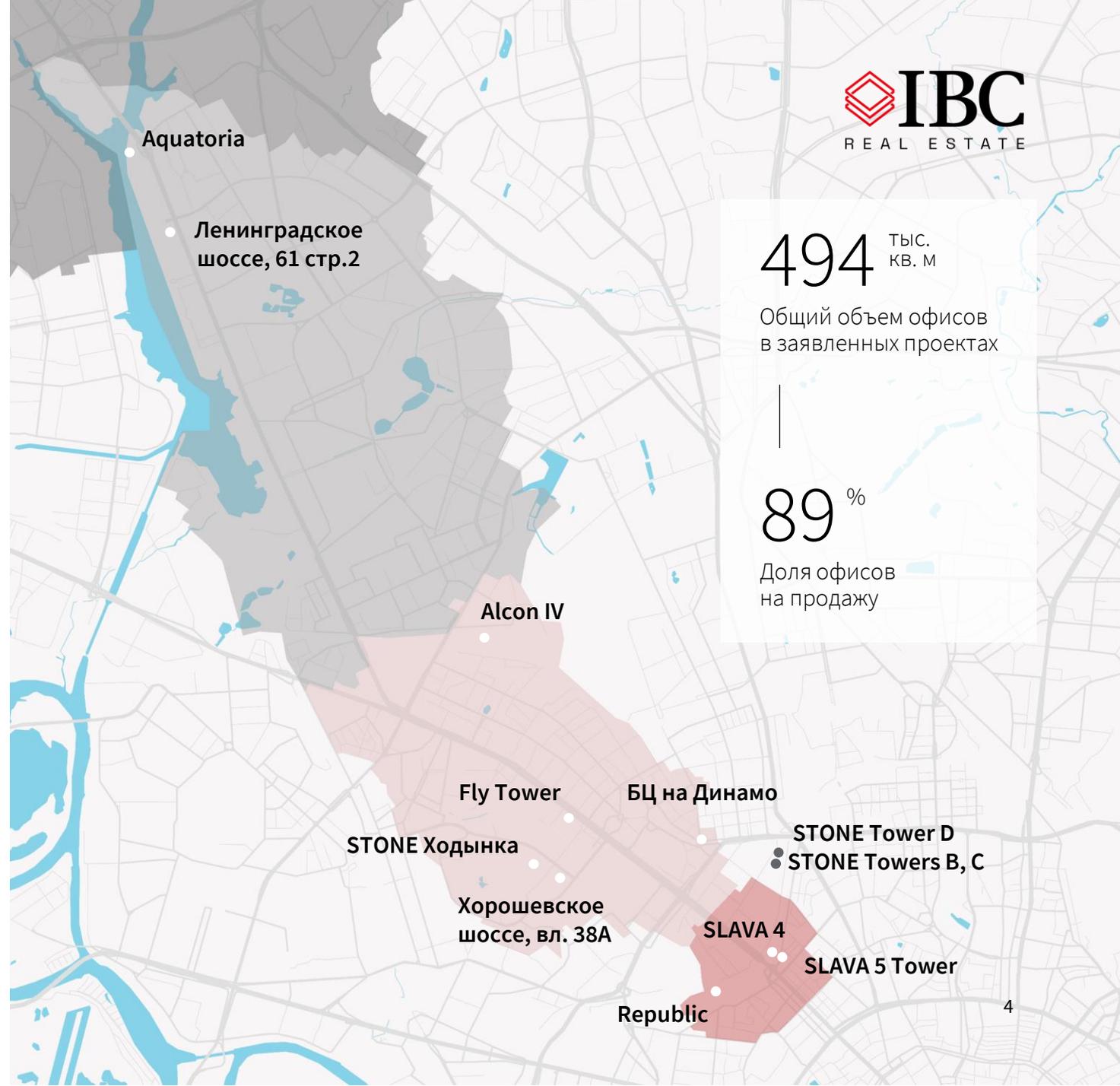
### Объекты на стадии строительства

Проект	Девелопер	Класс	Площадь офисов	Готовность
STONE Towers B, C	STONE	A	41 200 кв. м	2024
Хорошевское шоссе, вл. 38А	BusinessClub	A	~ 7 100 кв. м	2024
SLAVA 4	MR Group	A	101 510 кв. м	2025
STONE Tower D	STONE	A	31 000 кв. м	2025
Ленинградское шоссе, 61 стр.2	СУ – 7	B+	4 500 кв. м	2024

### Планируемые объекты

Проект	Девелопер	Класс	Площадь офисов	Готовность
SLAVA 5 Tower	MR Group	A	67 200 кв. м	2026
БЦ на Динамо	Галс-Девелопмент	A	49 380 кв. м	2026
Alcon IV	Alcon Group	A	8 000 кв. м	2026
Republic	Forma	A	42 090 кв. м	2027
STONE Ходынка	STONE	A	74 000 кв. м	2027
Aquatoria	Wainbridge	A	68 000 кв. м	–
Fly Tower	KR Properties	A	~ 30 000 кв. м	–

приостановлен



# Ленинградский коридор

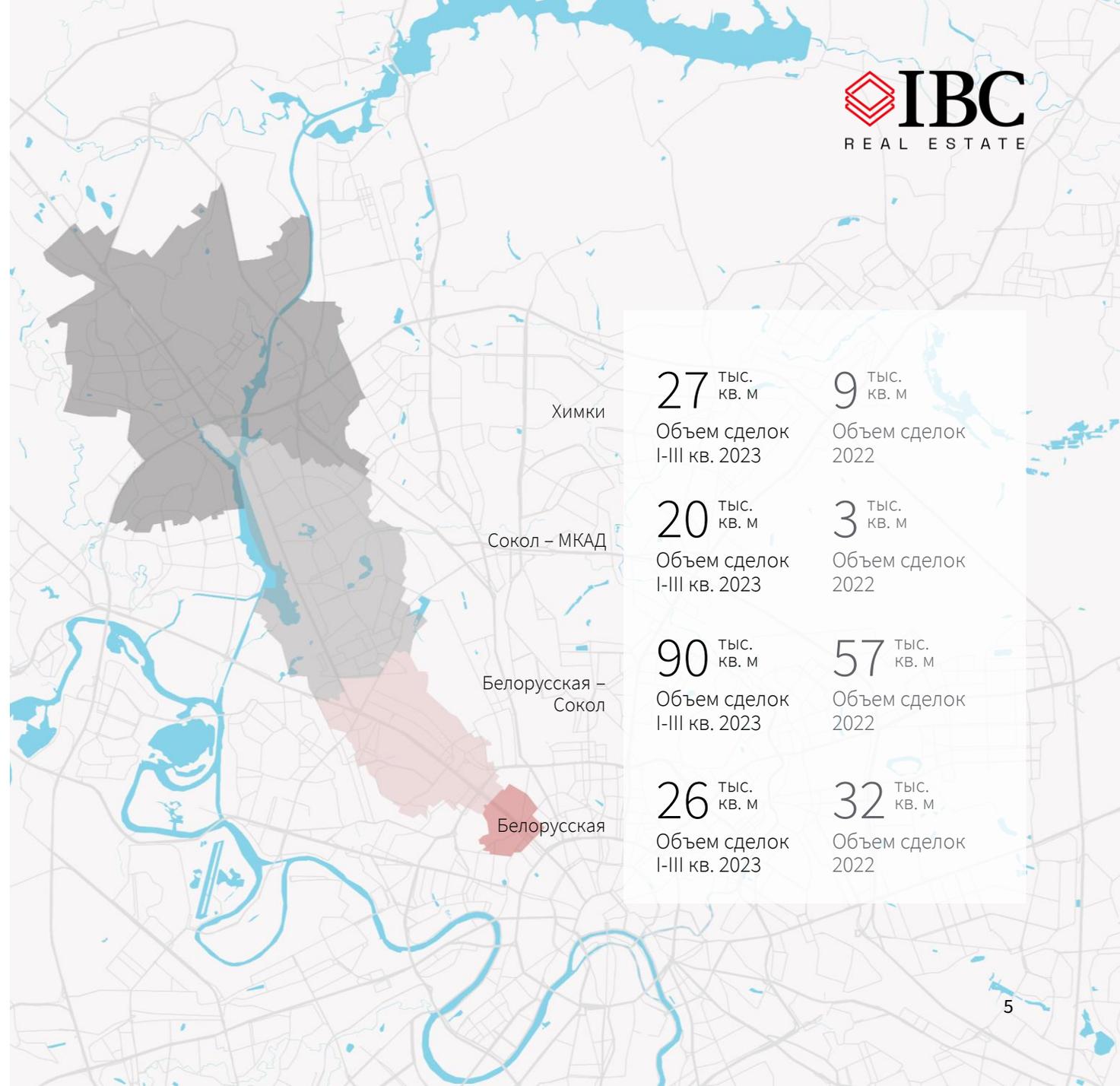
## Спрос

**14%** Средняя доля Ленинградского коридора от общего объема сделок по рынку за 5 лет

Локация	2019	2020	2021	2022	I-III кв. 2023
Ленинградский коридор	122	196	188	100	163
Другие локации Москвы	1 427	566	1 253	940	1 233
Общий объем сделок	1 549	762	1 440	1 041	1 396
Доля ЛДР	<b>8%</b>	<b>26%</b>	<b>13%</b>	<b>10%</b>	<b>12%</b>

По спросу в Ленинградском коридоре фиксируется положительная динамика – объем сделок за 9 месяцев 2023 года на 63% превышает значение за весь 2022 год.

По предварительным прогнозам, общий объем сделок за 2023 год в 2 раза превысит результат 2022 года.



# Ленинградский коридор

## Крупнейшие сделки 2022-2023

### Аренда



**CHERY**

Метрополис / класс А

Площадь: **4,4 тыс. кв. м**  
+ расширение 3,0 кв. м



**WILDBERRIES**

Белые сады / класс А

Площадь: **2,3 тыс. кв. м**



Аркус III / класс А

Площадь: **3,8 тыс. кв. м**



White Stone / класс А

Площадь: **2,0 тыс. кв. м**

АО Радло

AFI2B / класс А

Площадь: **2,6 тыс. кв. м**



AFI2B / класс А

Площадь: **1,9 тыс. кв. м**

### Покупка



Skylight / класс А

Площадь: **30,5 тыс. кв. м**

Частный инвестор

Alcon III / класс А

Площадь: **11,1 тыс. кв. м**

**РОСАГРЛИЗИНГ**

Prime Time / класс В+

Площадь: **7,0 тыс. кв. м**

### Сервисные офисы



Технологии  
Доверия

Multispace Dinamo

Объем: **643 рабочих места**



РОСМЭН

SOK Rybakov Tower

Объем: **269 рабочих мест**

**ОВИ**

Business Club Искра-Парк

Объем: **258 рабочих мест**

# Ленинградский коридор

## Вакантность

Динамика за III кв. 2023 к декабрю 2022 года

**12,9** %  
+1,7 п.п.

Свободные площади распределены неравномерно.

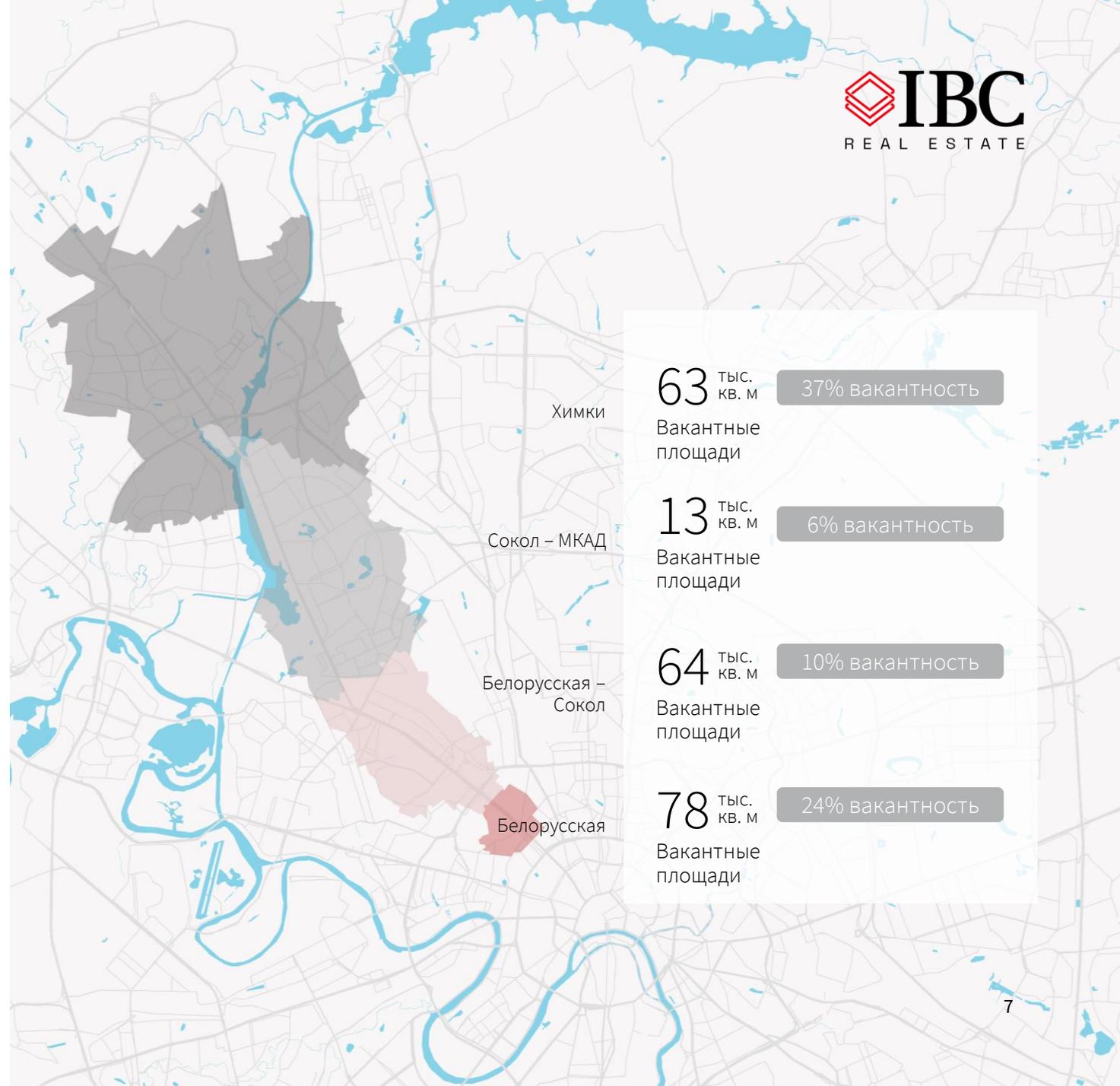
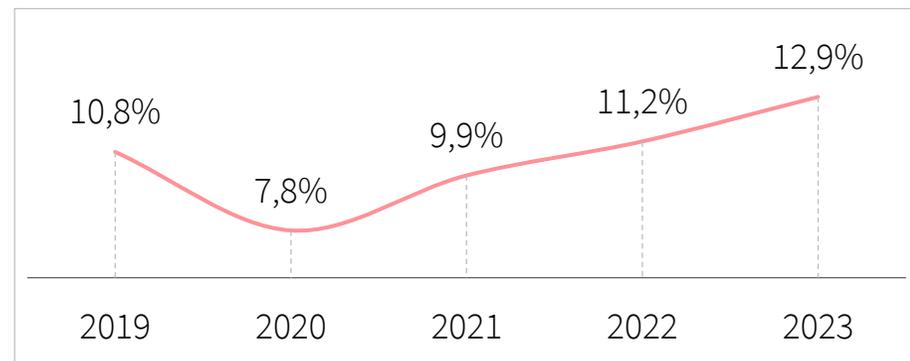
Доля свободных площадей

**155** тыс. кв. м  
+16%

Вакантные площади

Общий рост индикатора связан с существенным увеличением вакансии в районах Сокол-МКАД (+4,9 п.п.) и Белорусская (+3,3 п.п.) ввиду высвобождения офисов международных компаний

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

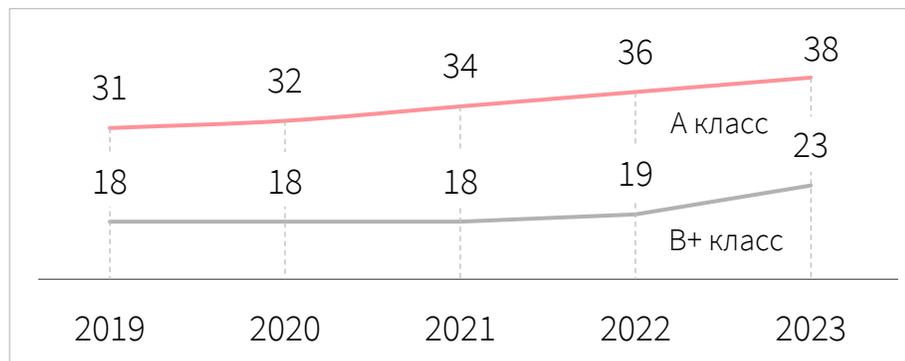
Динамика за III кв. 2023 к декабрю 2022 года

**38** тыс. руб.  
кв. м/год  
А класс **+6%**

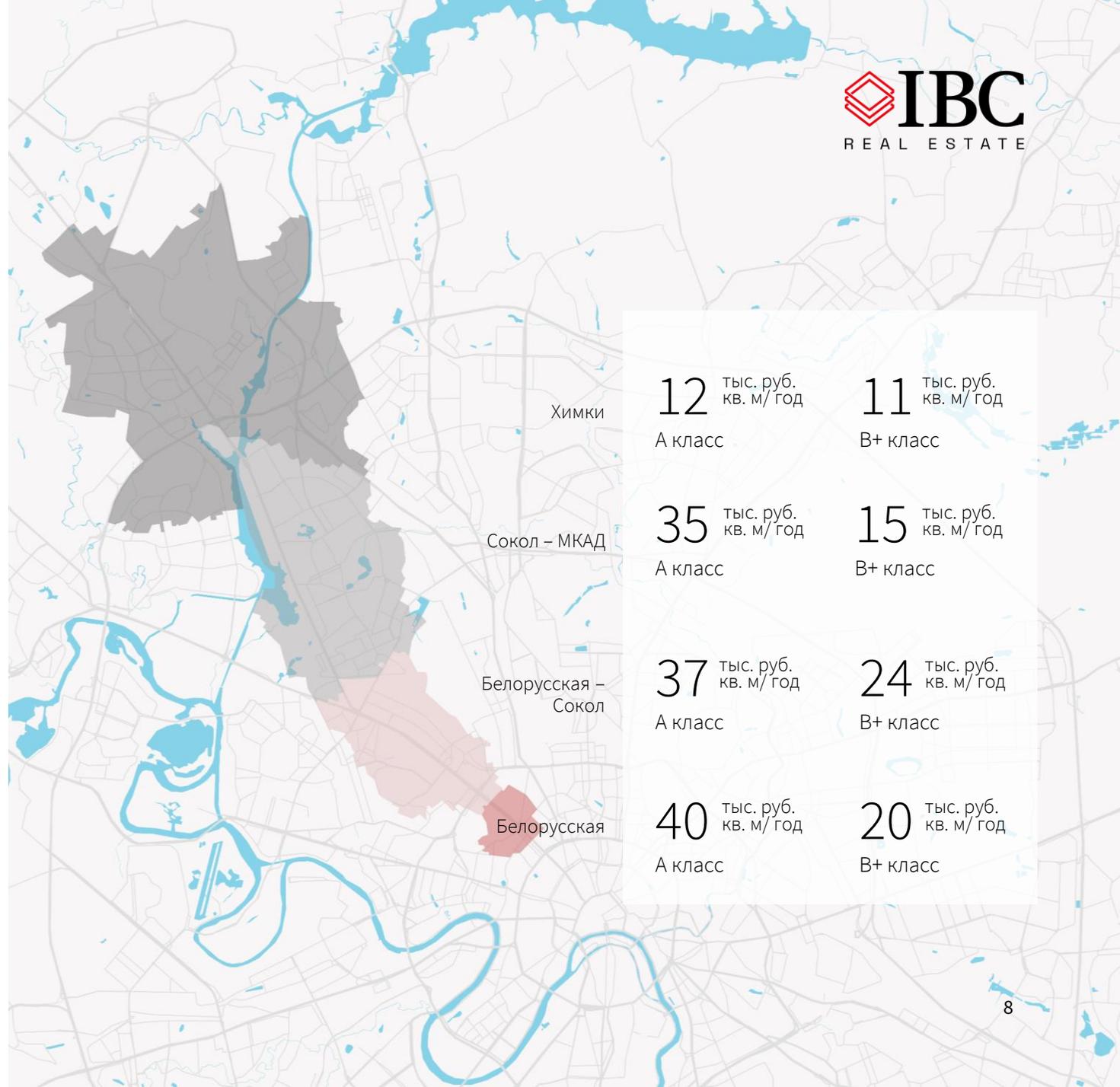
**23** тыс. руб.  
кв. м/год  
В+ класс **+21%**

Рост является номинальным и, в первую очередь, связан с вымыванием менее дорогих предложений. По большинству зданий запрашиваемые ставки стабильны не успели отреагировать на рекордную деловую активность в сторону повышения.

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, ОПЕХ и коммунальных платежей



# Ленинградский коридор

## Сервисные офисы

75,8 тыс.  
кв. м

Общее предложение

Ленинградский коридор представляет 20% от общего объема сервисных офисов Москвы.

10,4 тыс.

Общее количество рабочих мест

С 2022 года были открыты 3 новых пространства. Сегодня в Ленинградском коридоре функционируют 13 площадок сервисных офисов.

Сетевые площадки

74,5 тыс.  
кв. м

Объем сетевых площадок

77 %

Доля сетевых площадок

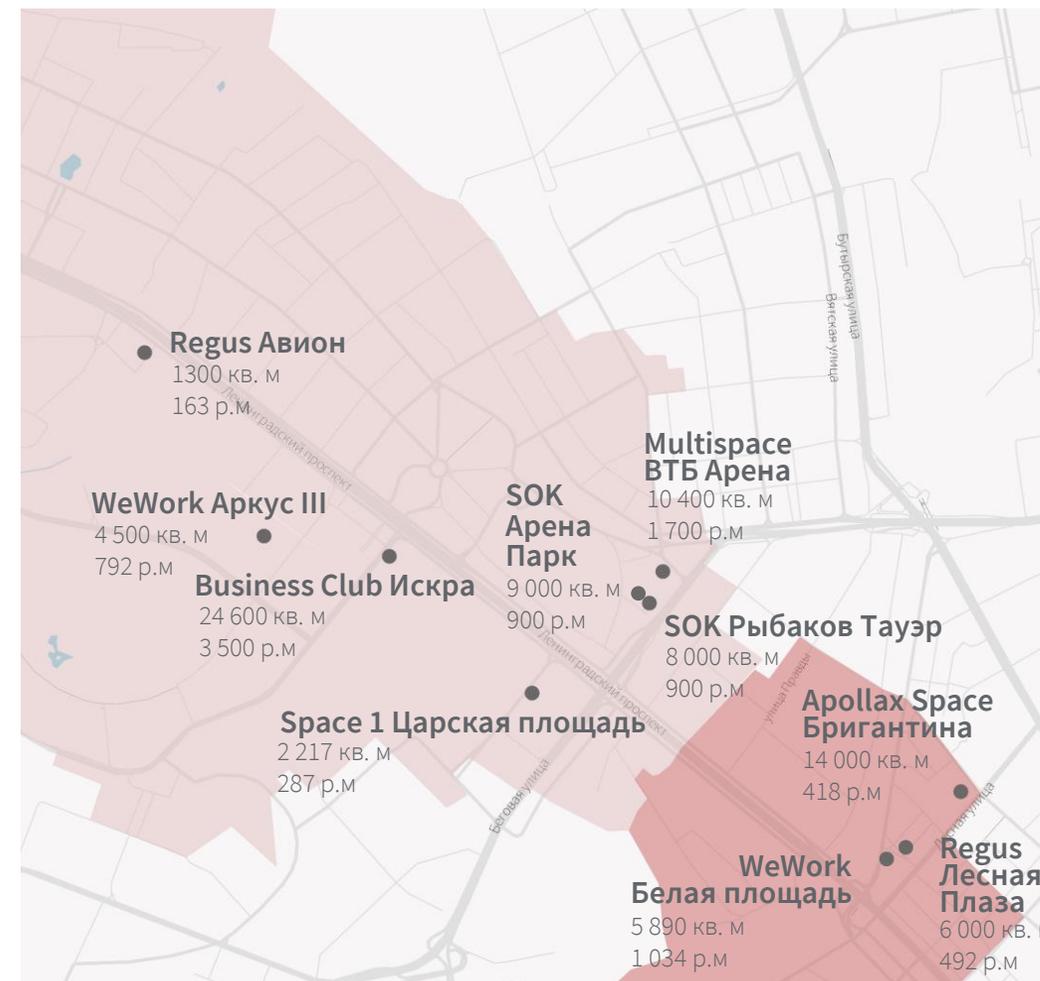
46,5 тыс. руб.  
Раб. м. / мес.

Ставка аренды

3,8 %

Вакантность

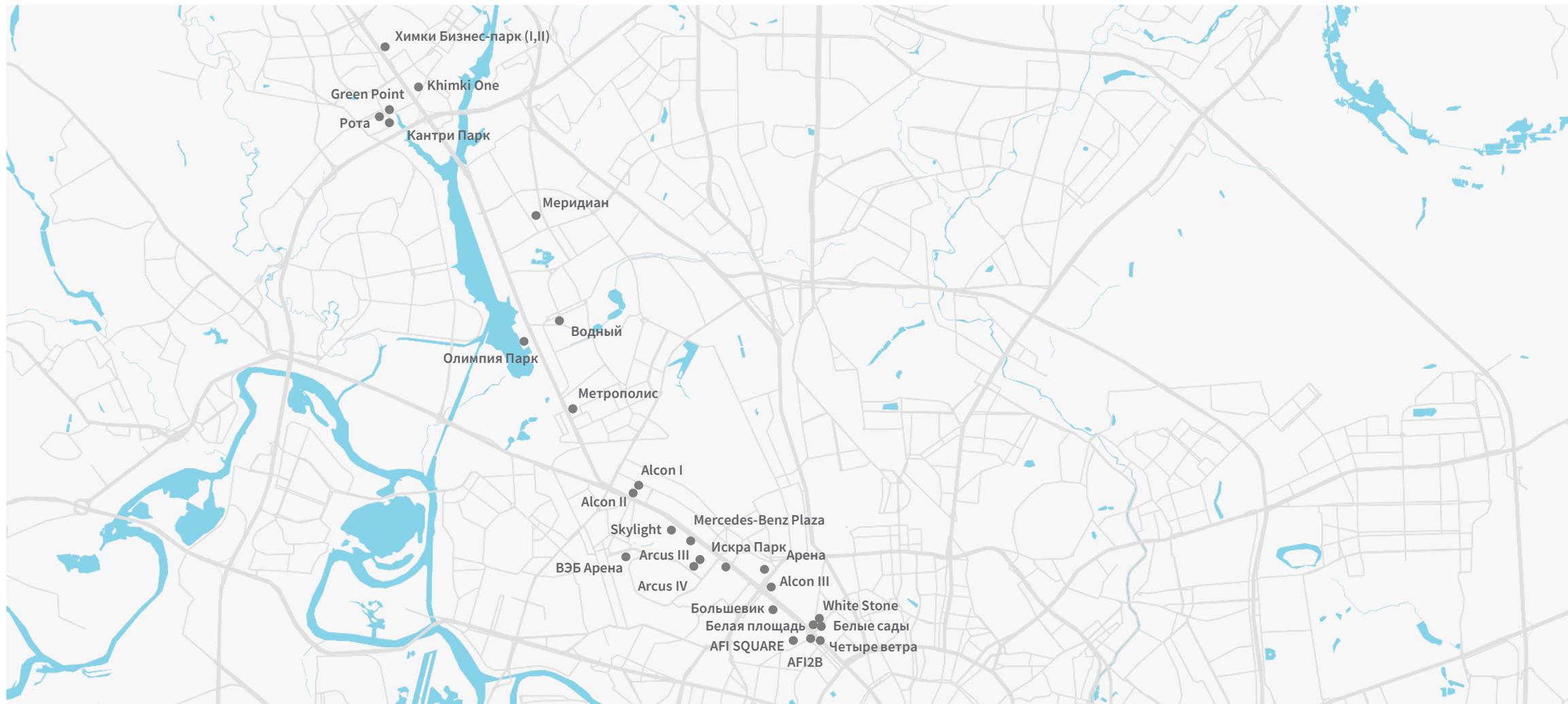
Открытые сетевые сервисные офисы



\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС

# Ленинградский коридор

## Ключевые объекты





*Совершенство  
в деталях*



**ЕКАТЕРИНА БЕЛОВА**  
Член совета директоров,  
руководитель департамента  
офисной недвижимости



**ЕКАТЕРИНА НОГАЙ**  
Руководитель департамента  
исследований и аналитики



# Спасибо



## Россия

Москва,  
ул. Валовая, д. 26  
[Moscow.Russia@ibcrealestate.ru](mailto:Moscow.Russia@ibcrealestate.ru)

Санкт-Петербург,  
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)