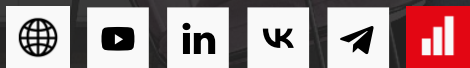




СЕРВИСНЫЕ ОФИСЫ МОСКВЫ

Москва
III квартал 2024 года



Ключевые индикаторы рынка сервисных офисов

	2023	II кв. 2024	III кв. 2024	2024П
Общая площадь сервисных офисов / из них сетевых площадок, тыс. кв. м	387 / 313	401 / 325	411 / 332	436 / 352*
Общее кол-во раб. мест в сервисных офисах / из них в сетевых площадках, тыс. шт.	55 / 44	57 / 46	59 / 47	62 / 50
Объем сделок, раб. мест, тыс. шт.	11,5	4,1	10,1	15,0
Доля свободных раб. мест, %**	12,5%	8,6%	5,9%	5,5%
Ставка аренды, тыс. руб./раб. место/мес.***	Центральный деловой район	37,0	34,8	36,5
	Ленинградский коридор	37,2	45,8	44,0
	Москва-Сити	33,8	40,0	45,0

Основные изменения за III кв. 2024

Открытия **новых площадок сервисных офисов**

В III квартале 2024 года были открыты три площадки сервисных офисов суммарно на **10 тыс. кв. м или 1,5 тыс. раб. мест**. Таким образом, объем рынка сервисных офисов Москвы зафиксировался на отметке **410,6 тыс. кв. м или 58,5 тыс. раб. мест**.

Объем сделок приближается к **рекордным значениям**

За девять месяцев 2024 года объем сделок на рынке сервисных офисов составил **10,1 тыс. раб. мест**. По итогам года данный показатель прогнозируется на уровне 15 тыс. раб. мест, что может стать рекордом за весь период наблюдений.

Доля вакантных рабочих мест **стремительно снижается**

С начала 2023 года доля вакантных рабочих мест в сервисных офисах Москвы **снизилась на 20,4 п.п.** – с 26,3% до 5,9%.

* Учитывались заявленные проекты спекулятивных площадок сервисных офисов

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

*** Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов

Новые открытия сервисных офисов

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**.

Новые площадки III кв. 2024 года



ASPACE Никольская

6,9 тыс. кв. м / 952 раб. места



ProWork Setun Plaza

1,8 тыс. кв. м / 300 раб. мест

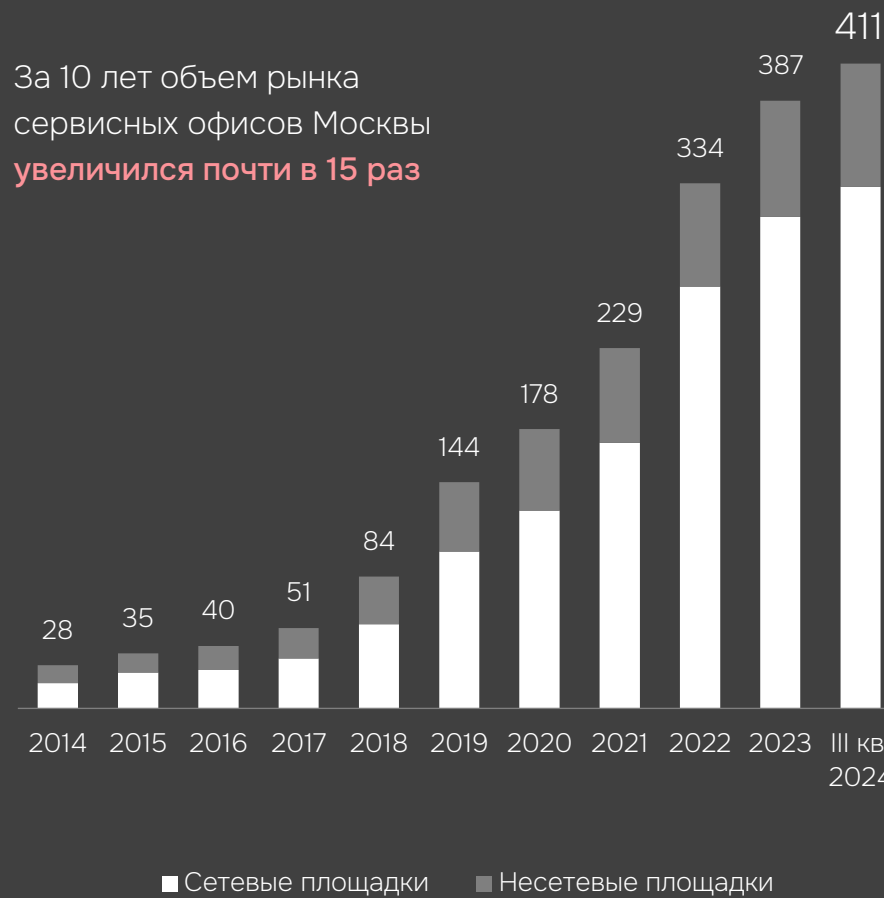


Телеграф Осенняя

1,3 тыс. кв. м / 203 раб. места

Динамика объема рынка сервисных офисов Москвы, тыс. кв. м

За 10 лет объем рынка сервисных офисов Москвы **увеличился почти в 15 раз**



Ключевые будущие площадки 2024-2025



Business Club на Ходынском поле
10 тыс. кв. м офисов / 1 426 рабочих мест

M м. ЦСКА



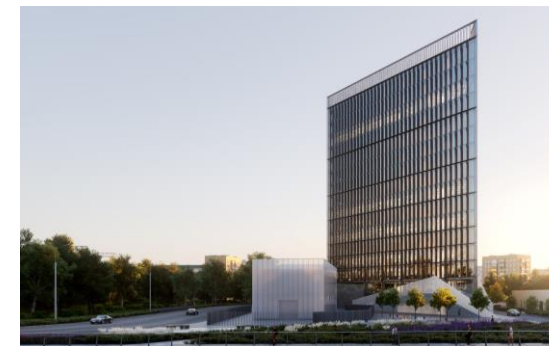
Business Club Газетный
5 тыс. кв. м офисов / 879 рабочих мест

M м. Охотный ряд



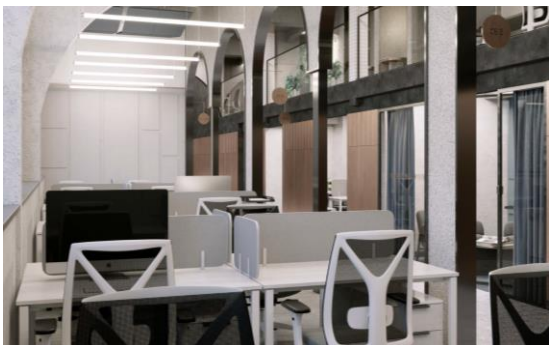
ASPACE Новослободская
7 тыс. кв. м офисов / 862 рабочих места

M м. Менделеевская



Business Club PORTA
4 тыс. кв. м офисов / 562 рабочих места

M м. Фили



Малый Каретный пер., 11, с. 3
3 тыс. кв. м офисов / 488 рабочих мест

M м. Цветной бульвар



Signature Столешников
4 тыс. кв. м офисов / 482 рабочих места

M м. Охотный ряд



ASPACE Останкино
3 тыс. кв. м офисов / 544 рабочих места

M м. Бутырская



ASPACE Технопарк
3 тыс. кв. м офисов / 418 рабочих мест

M м. Технопарк

Деловая активность

За I-III кварталы 2024 года на рынке сервисных офисов Москвы было зафиксировано свыше 70 новых сделок, компаниями арендованы **10,1 тыс. рабочих мест**. Наиболее популярными деловыми локациями стали **Ленинградский коридор** – около половины всех сделок аренды (47%) – и **Центральный деловой район** – 24% из числа всех арендованных рабочих мест за девять месяцев года.

Портрет арендатора сервисного офиса формируют в большинстве своем российские компании (98%). 80% из числа всех арендованных рабочих мест с начала года приходятся на компании из **финансового сектора** (51%), **IT** (23%) и **производства** (6%). Результаты разнятся с данными по итогам 2023 года, где большой объем составляли компании из сектора e-commerce – 21%.

Средний размер сделки по итогам трех кварталов 2024 года – количества арендованных рабочих мест – равен **127 рабочим местам**. Лишь четверть (25%) из числа всех закрытых сделок (20 из 79 шт.) реализованы в офисных пространствах объемом более 100 рабочих мест.

	Субрынок	Количество арендованных рабочих мест	Доля спроса
1	Центральный деловой район	4 754	47%
2	Ленинградский коридор	2 364	24%
3	Москва-Сити	497	5%
4	Остальной рынок	2 437	24%
	Весь рынок	10 053	100%

Крупнейшие сделки 2024



Business Club Искра-Парк
24,6 тыс. кв. м / 3,5 тыс. раб. м.



Business Club Искра-Парк
4,7 тыс. кв. м / 666 раб. м.



Space 1 JET Якиманка
3,2 тыс. кв. м / 640 раб. м.



Business Club Газетный
5,4 тыс. кв. м / 620 раб. м.



Space 1 JET Белая Площадь
3,0 тыс. кв. м / 500 раб. м.



Атмосфера Известия
2,8 тыс. кв. м / 400 раб. м.

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

Вакансия и ставки аренды

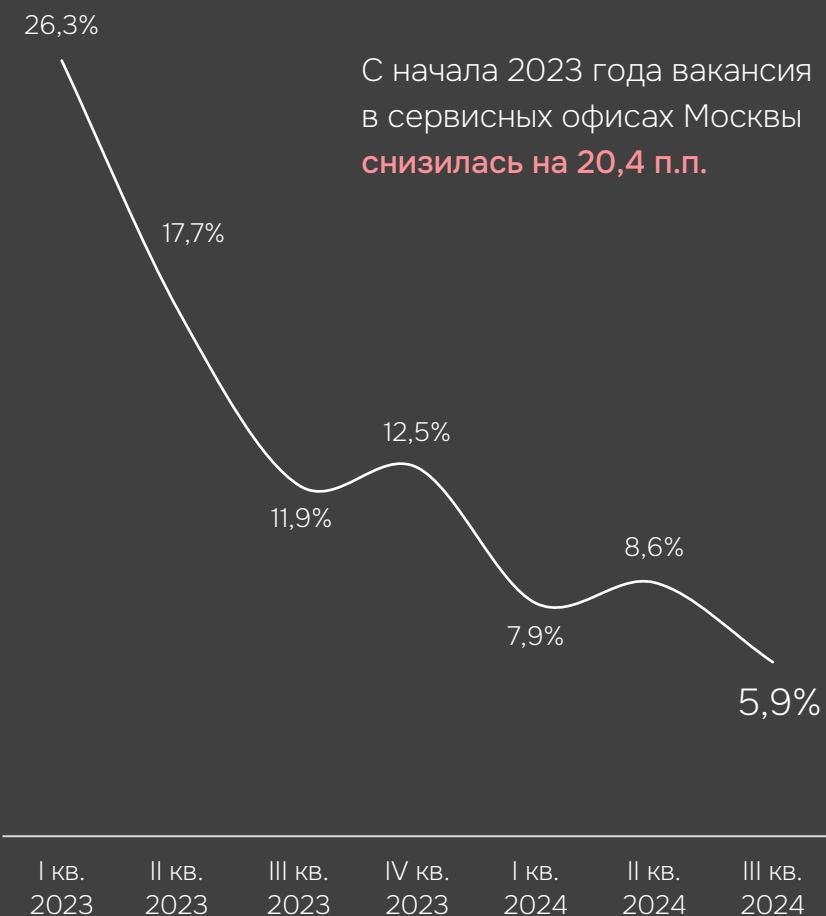
По результатам III квартала 2024 года доля вакантных рабочих мест в сетевых сервисных офисах столицы **продолжает стремительное снижение** и составляет **5,9%**. В сравнении со II кварталом 2024 года показатель **уменьшился на 2,7 п.п.**, а в период с начала 2023 года – **на 20,4 п.п.**

Вакансия сформирована преимущественно небольшими офисами до 100 рабочих мест – **95%** блоков сервисных офисов от общего вакантного предложения в целом по рынку. **Крупные объемы практически отсутствуют** на открытом рынке, в связи с чем особо востребованными среди арендаторов становятся **будущие площадки**. Средние диапазоны запрашиваемых ставок аренды варьируются **от 27 до 42 тыс. руб./раб. место в месяц без НДС**. Однако в топовых локациях это значение может достигать **до 70 тыс. руб./раб. место в месяц без НДС**, когда как в менее популярных районах Москвы арендная ставка начинается **от 13 тыс. руб./раб. место в месяц без НДС**.

При рассмотрении **ключевых деловых районов**, минимальная доля вакансии и наибольшие средневзвешенные запрашиваемые арендные ставки фиксируются в **Москва-Сити** – 0,4% и 44,7 тыс. руб. / раб. место в месяц без НДС, соответственно.

	Субрынок	Общее кол-во свободных раб. мест*	Доля свободных раб. мест	Ставка аренды**
1	Центральный деловой район	163	1,0%	35,7
2	Ленинградский коридор	76	0,8%	43,5
3	Москва-Сити	15	0,4%	44,7
	Весь рынок	2 495	5,9%	

Динамика доли свободных раб. мест*, %



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

** Средневзвешенная ставка аренды без НДС в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов

Центральный деловой район

139 тыс. кв. м

Общее предложение

В III квартале 2024 года в ЦДР была открыта новая площадка **ASPACE Никольская** (7 тыс. кв. м / 952 раб. места). Доля свободных рабочих мест в данном объекте равна 0%.

19,8 тыс. шт.

Общее количество рабочих мест

Сегодня в деловом районе функционирует 41 площадка сервисных офисов, 27 из которых – это сетевые площадки. Уровень вакансии в ЦДР **сократился на 23 п.п.** с начала 2023 года: с 24% до 1% соответственно.

Сетевые площадки

127 тыс. кв. м

Объем сетевых площадок

91 %

Доля сетевых площадей

35,7 тыс. руб./раб. место/месяц

Ставка аренды**

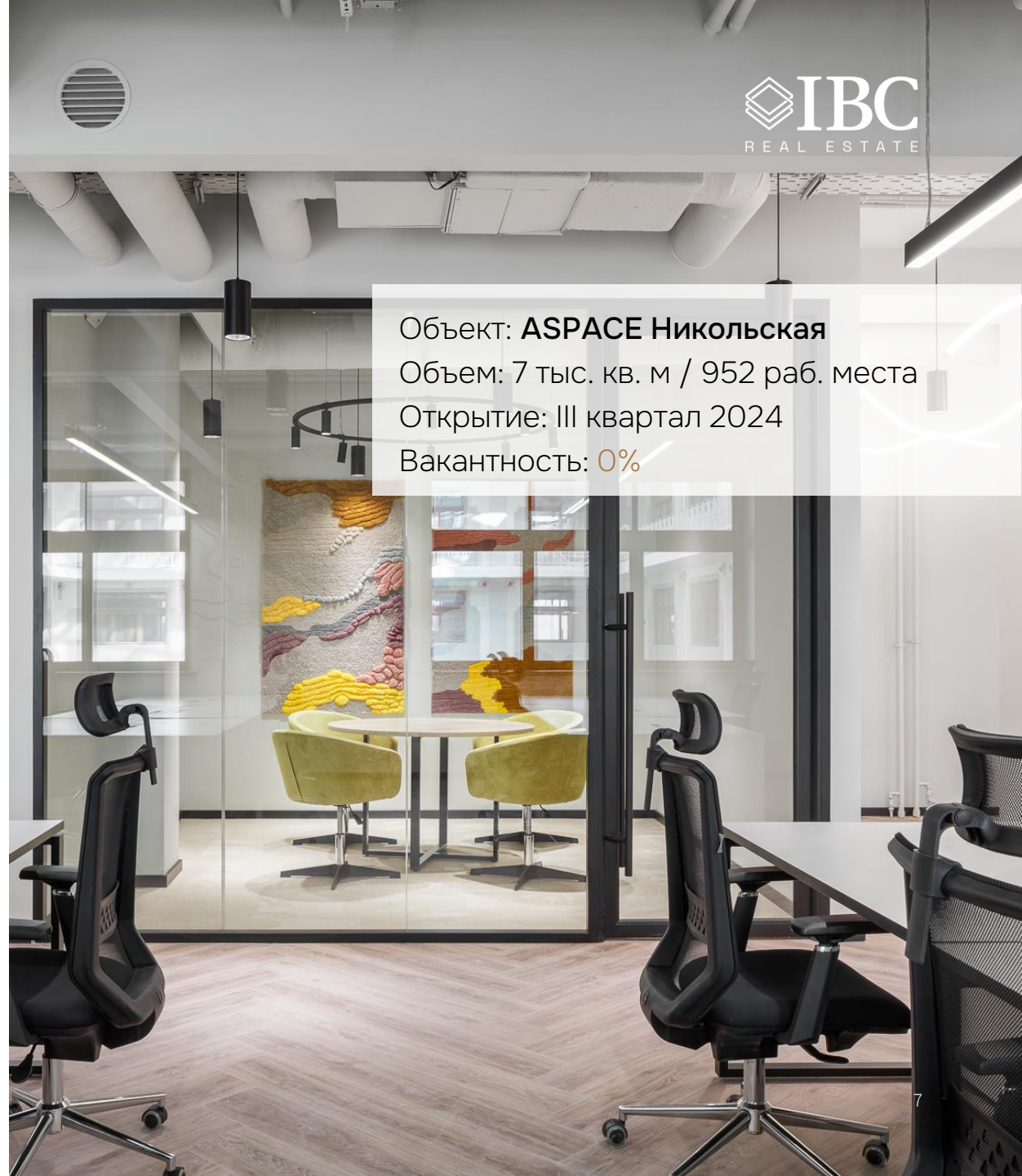
1,0 %

Вакантность*

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

** Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов

Объект: **ASPACE Никольская**
Объем: 7 тыс. кв. м / 952 раб. места
Открытие: III квартал 2024
Вакантность: 0%



Ленинградский коридор

74 ТЫС.
КВ. М

Общее предложение

На 2025 год в Ленинградском деловом районе запланировано открытие новой площадки – **Business Club на Ходынском поле** (10 тыс. кв. м / 1 426 раб. мест).

9,5 ТЫС.
ШТ.

Общее количество рабочих мест

Сегодня в деловом районе функционируют 12 площадок сервисных офисов. В сравнении с I кв. 2023 года доля вакантных рабочих мест **сократилась на 4 п.п.**, а средневзвешенная арендная ставка **увеличилась на 23%**.

Сетевые площадки

73 ТЫС.
КВ. М

Объем сетевых площадок

99 %

Доля сетевых площадей

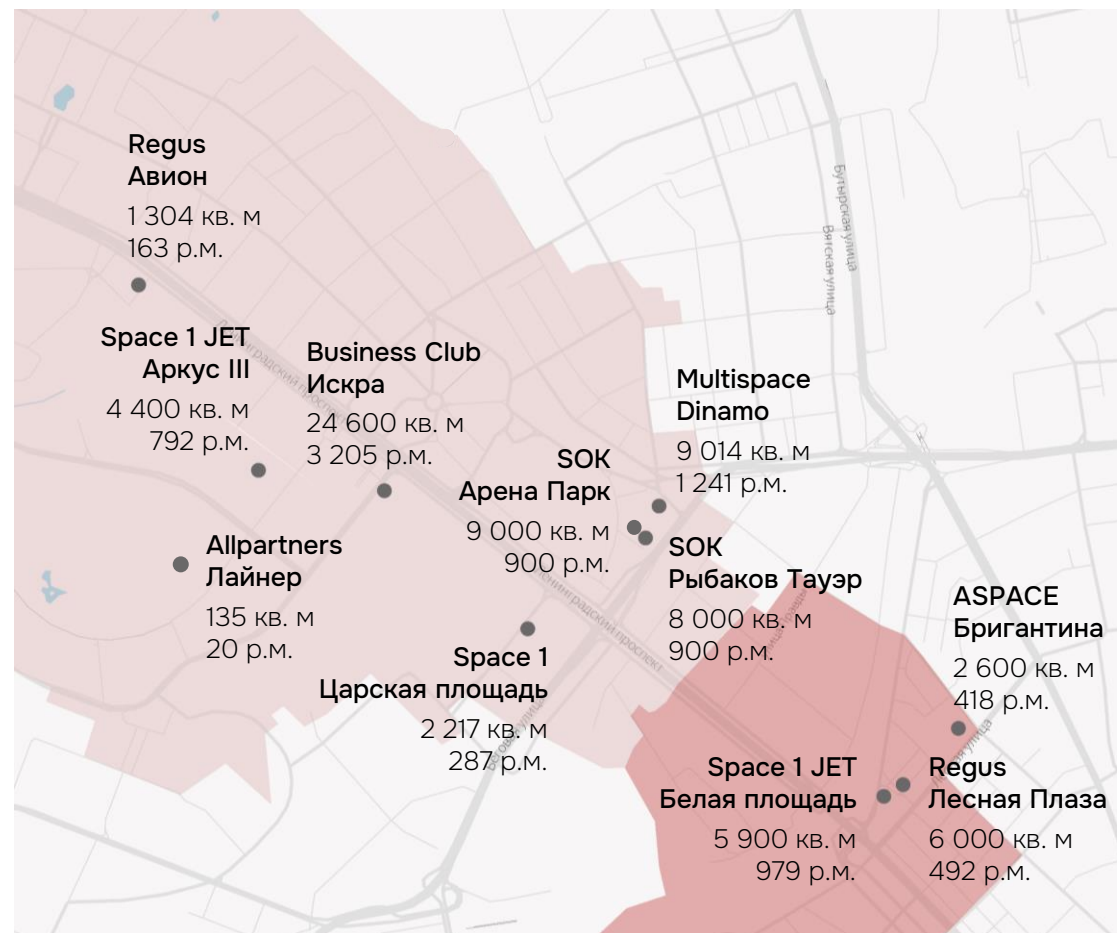
43,5 тыс. руб./
раб. место/
месяц

Ставка аренды**

0,8 %

Вакантность*

Открытые сетевые сервисные офисы



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

** Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов

Москва-Сити

34 тыс. кв. м

Общее предложение

По итогам III квартала 2024 года в Москва-Сити зафиксировались **минимальная доля вакансии** и **наибольшие запрашиваемые арендные ставки** в сравнении с другими деловыми районами.

5,0 тыс. шт.

Общее количество рабочих мест

Сегодня в деловом районе функционируют 18 площадок сервисных офисов. С начала 2023 года доля вакантных рабочих мест **уменьшилась на 45,6 п.п.**, а средневзвешенная ставка аренды **возросла на 15%**.

Сетевые площадки

25 тыс. кв. м

Объем сетевых площадок

73 %

Доля сетевых площадей

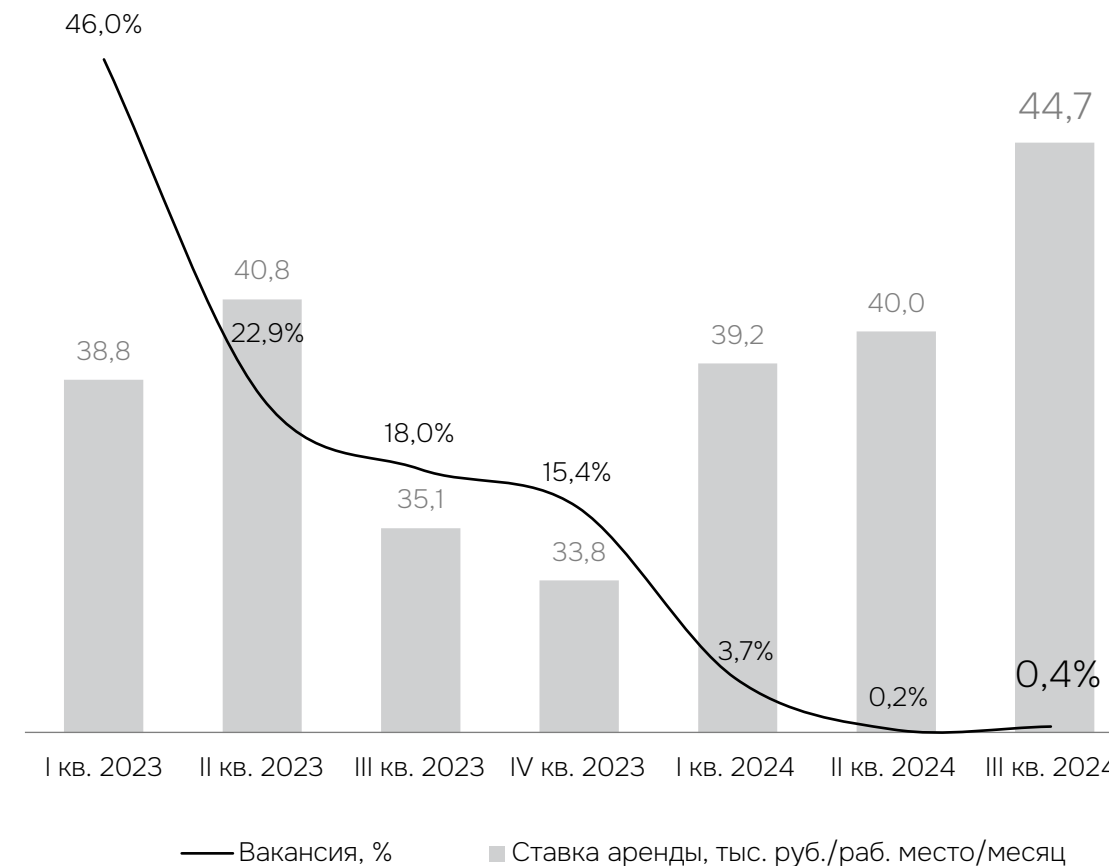
44,7 тыс. руб./раб. место/месяц

Ставка аренды**

0,4 %

Вакантность*

Динамика вакансии* и средневзвешенных ставок аренды** в Сити



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

** Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов

Москва-Сити

Федерация-Запад

Этаж 33	CEO Rooms Federation 33	68 р.м.
Этаж 40	Allpartners #West.40	230 р.м.

Федерация-Восток

Этаж 3-4	SOK Сити	969 р.м.
Этаж 18	Workki Сити	371 р.м.
Этажи 19-20	SREDA	200 р.м.
Этаж 26	F26	359 р.м.
Этаж 35	F35	85 р.м.
Этаж 35	HEADWAY	99 р.м.
Этаж 36	F2.CITY	260 р.м.
Этаж 37	Worknation	180 р.м.
Этаж 40	Apollax Space Федерация	334 р.м.
Этаж 60	F60	350 р.м.

Меркурий

Этаж 4	Space 1 Меркурий	396 р.м.
--------	------------------	----------

Империя

Этаж 4	Apollax Space Империя	323 р.м.
Этаж 8	CEO Rooms Empire 8	512 р.м.
Этаж 16	CEO Rooms Empire 16	76 р.м.

Город Столиц Москва

Этаж 9	Red Factory Москва-Сити	50 р.м.
Этаж 51	Allpartners Город Столиц	45 р.м.



Федерация-Восток

Меркурий

Город Столиц
Москва

Allpartners

RED
FACTORY

F60

Федерация-Запад

Империя

ASPACE

headway

F35

F²

WORK
NATION

Allpartners

F26

CEO ROOMS

SREDA

workki

CEO ROOMS

CEO ROOMS

ASPACE

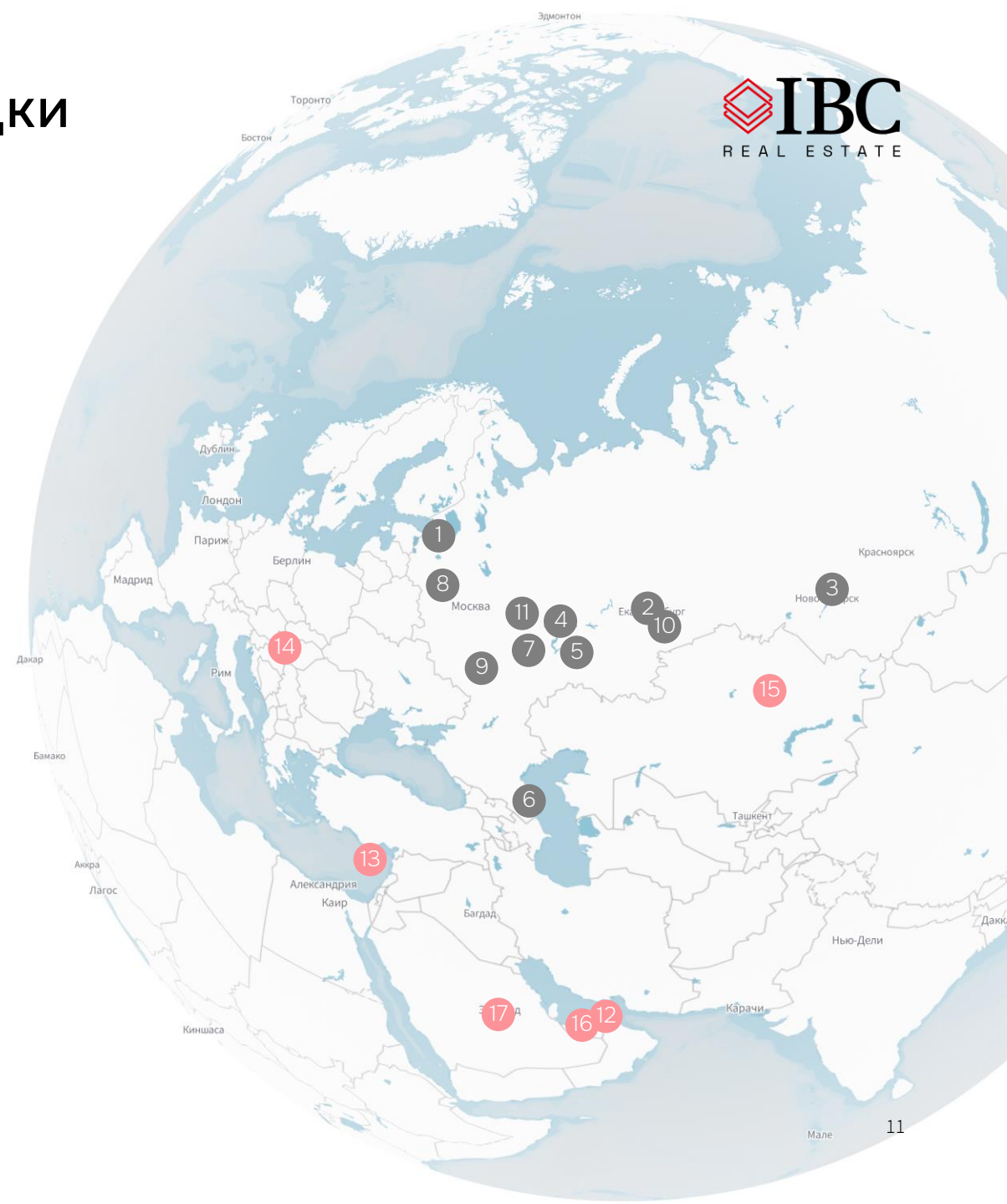
SOK

Space 1

Региональные и зарубежные площадки

На 2024 год сетевые операторы охватывают **11 российских городов**: открыты 24 площадки, планируются к открытию – еще 4 площадки. Отмечается широкое представительство в **Приволжском, Северо-западном и Центральном федеральных округах**. За рубежом сетевые операторы сервисных офисов Москвы начинают активное распространение – с 2022 года были открыты площадки **в ОАЭ, Сербии и на Кипре**, в 2024-2025 годах планируются также сетевые открытия в Казахстане, Саудовской Аравии, ОАЭ и Кипре.

	Город	Кол-во сетевых площадок сервисных офисов	Название оператора
1	Санкт-Петербург	13	SOK Regus (практик) multispace
2	Екатеринбург	3	SOK СОЛЬ
3	Новосибирск	2 + 1 (скоро открытие)	(практик)
4	Казань	2	SOK workki
5	Самара	1	(практик)
6	Махачкала	1	(практик)
7	Пенза	1	MEETING POINT
8	Великие Луки	1	(практик)
9	Воронеж	1 (скоро открытие)	(практик)
10	Челябинск	1 (скоро открытие)	(практик)
11	Нижний Новгород	1 (скоро открытие)	(практик)
12	Дубай (ОАЭ)	5 + 1 (скоро открытие)	Space ispace CODE
13	Пафос (Кипр)	2 + 2 (скоро открытие)	Be.on active office
14	Белград (Сербия)	1	Be.on active office
15	Астана (Казахстан)	1 (скоро открытие)	(практик)
16	Абу-Даби (ОАЭ)	1 (скоро открытие)	ispace smart offices
17	Эр-Рияд (Саудовская Аравия)	1 (скоро открытие)	ispace smart offices



* Зарубежные площадки международных оператора Regus в расчете не учитывались



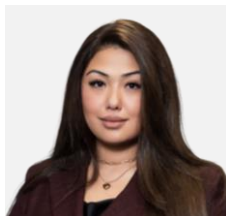
Екатерина Белова

Член совета директоров,
руководитель департамента по
работе с офисными помещениями



Марина Грицкова

Руководитель направления
офисной аналитики



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и 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