



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва и Санкт-Петербург
II квартал 2024 года



Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Внешний контекст



Высокие темпы восстановления экономики и роста цен

Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Первая оценка ВВП¹ по итогам I квартала составила в текущих ценах 43 240 млрд рублей, темпы роста превысили значения IV квартала 2023 года и достигли 5,4% г/г. Предварительные данные II квартала свидетельствуют о сохранении повышенной динамики восстановления экономики и, как следствие, усилении ценового давления. Так, индекс потребительских цен за январь-май г/г составил 7,8% и индекс цен производителей² 18,5%.

Наблюдаемую динамику экономической активности и спроса поддерживают рост бюджетных расходов, сохраняющиеся высокие темпы роста доходов населения, значительные темпы роста кредитования и государственного спроса.

Рынки коммерческой недвижимости на текущую ситуацию реагируют повышенным спросом и дефицитом предложения, а также высокими темпами роста цен и тарифов. Высокая инфляция производителей сказывается на стоимости строительства объектов, однако объем строительства и темпы старта новых проектов на текущий момент еще не начали снижаться.

Источники: ЦБ РФ, Росстат, IBC Real Estate.

1. Актуальная оценка ВВП по итогам I кв. 2024 года, опубликованная 05.07.2024.
2. ИЦП – показатель изменения цен производителей на отгруженные товары (сырье, материалы и товары промежуточного потребления), предназначенные для реализации на внутреннем рынке.
3. Рост ставок на существующие сухие склады класса А в Москве и МО. Изменение II кв. 2024 года ко II кв. 2023 года.
4. Изменение цен без учета ЗУ и ТУ для складского объекта класса А в ЦФО.
5. Рост средней цены на гостиничный номер в Москве за январь-май 2024 года к январю-маю 2023 года. Учтены гостиницы всех ценовых сегментов.
6. Рост совокупной арендной платы, включая фиксированные платежи и плату от товарооборота, где применимо, в качественных ТЦ Москвы. Изменение II кв. 2024 года ко II кв. 2023 года.
7. Изменение цен без учета ЗУ для качественных объектов в Москве. Для гостиниц – 4-5*.
8. Рост ставок на существующие офисы классов А, В+, В- в Москве. Изменение II кв. 2024 года ко II кв. 2023 года.
9. Изменение цен без учета ЗУ для офисного объекта класса А в Москве без учета внутренней отделки офисов. [Узнать подробнее в новом отчете IBC Real Estate.](#)

7,8 % составил индекс цен **потребителей** за 5 мес. 2024 г/г

18,5 % составил индекс цен **производителей** за 5 мес. 2024 г/г

71 % рост ставок аренды на **склады**³ г/г

28 % рост стоимости **строительства складов**⁴ г/г

40 % рост стоимости **гостиничного номера**⁵ г/г

17 % рост стоимости **строительства гостиниц**⁷ г/г

7 % рост ставок аренды на **ТЦ**⁶ г/г

16 % рост стоимости **строительства ТЦ**⁷ г/г

6 % рост ставок аренды на **офисы**⁸ г/г

18 % рост стоимости **строительства офисов**⁹ г/г

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Офисная недвижимость Москвы



Ключевые индикаторы

	2022	2023	I кв. 2024	II кв. 2024	2024П
Общее предложение ¹	19 923	20 200	20 245	20 530	20 960
Класс А	4 881	5 119	5 119	5 404	5 805
Класс В+	9 619	9 658	9 703	9 703	9 732
Новое строительство ¹	346	277	45	330	760
Класс А	258	238	0	285	686
Класс В+	88	39	45	45	74
Объем сделок ¹	1 108	2 010	335	789	1 950
Класс А	432	1 056	149	401	1 000
Класс В+	578	844	145	293	700
Уровень вакантности	12,4%	8,1%	7,4%	6,5%	6,0%
Класс А	12,8%	10,4%	10,3%	6,9%	6,0%
Класс В+	9,8%	6,2%	5,1%	4,7%	4,5%
Ставка аренды ²	18,7	22,6	23,0	22,8	24,0
Класс А	25,6	27,4	27,9	26,7	29,0
Класс В+	17,3	20,8	21,3	21,6	22,0
ОРЕХ ²	6,9	7,2	7,3	7,5	7,7
Класс А	7,5	8,0	8,1	8,2	8,4
Класс В+	5,1	5,4	5,4	5,5	5,7

1. Итого по классам Prime, А, В+ и В-, в тыс. кв. м. Данные по классу А рассчитаны без учета Prime объектов.

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

Основные изменения за II кв. 2024 года

Moscow Research Forum представил **обновленную классификацию** офисной недвижимости Москвы

Основные изменения классификации + ключевые индикаторы по новому офисному классу Prime см. на слайде 6.

□ В эксплуатацию введен крупнейший объект 2024 года

Во II квартале 2024 года в эксплуатацию было введено три объекта на 285 тыс. кв. м офисов, в том числе здание класса А Moscow Towers в Москва-Сити на 263 тыс. кв. м офисов.

⌆ Объем сделок приближается к рекордным 2 млн кв. м

Завершаются крупные сделки приобретения офисных зданий целиком – прогнозы по объему сделок за весь 2024 год пересматриваются вверх с 1,7 млн кв. м до 1,9-2 млн кв. м.

⌇ Доля свободных площадей снизилась на **0,9 п.п.** за квартал и достигла минимума 2008 года

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Классификация офисной недвижимости Москвы 2024

Внешний контекст

Примите участие в реклассификации офисных зданий Москвы по [ссылке](#)

На основании полученных данных каждому офисному объекту будет присвоен определенный класс – Prime, A, B+ или B-.

Офисная
недвижимость
Москвы



Основные изменения

- 1 Новый класс **PRIME**
- 2 Полностью пересмотрены и уточнены блоки по **инженерным системам и конструктиву**
- 3 Объекты с **множественной собственностью** войдут в класс **A**
- 4 **Местоположение · парковки инфраструктура · сертификации** отвечают современным реалиям

Prime: Ключевые индикаторы

447 ^{тыс.}
^{кв. м}

Общий объем предложения

6,8 %

Доля свободных площадей

37 ^{тыс.}
^{кв. м}

Объем сделок за I пол. 2024 года

42,9 ^{тыс. руб./}
^{кв. м в год}

Средневзвешенная ставка аренды*

Важно:

Обновленная классификация офисной недвижимости Москвы, включая новый класс Prime, была представлена в мае 2024 года. Процесс реклассификации занимает время, поэтому в будущем показатели могут быть скорректированы.

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

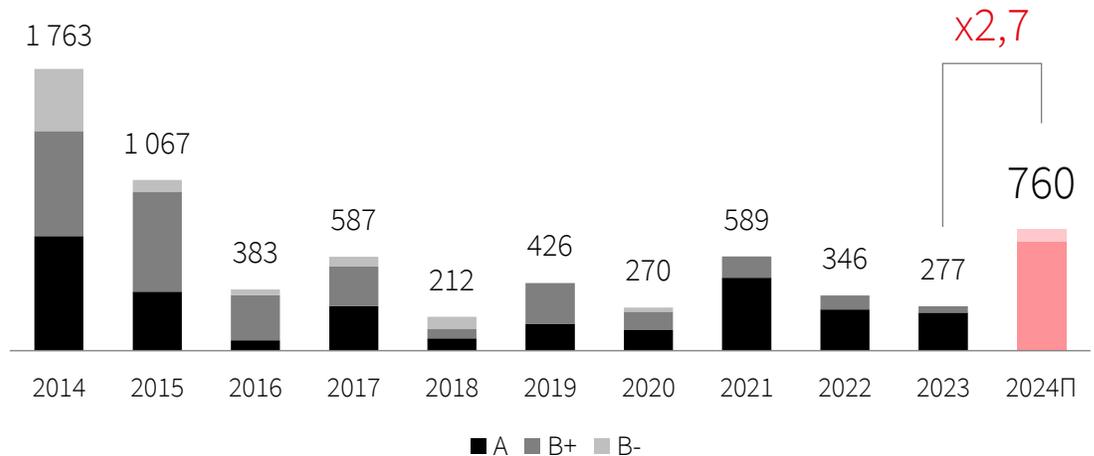
Объем ввода увеличится почти в 3 раза

По итогам I полугодия 2024 года на офисном рынке Москвы введено в эксплуатацию четыре объекта на **330 тыс. кв. м офисов**, что **в 3 раза больше результата за аналогичный период 2023 года** и на 19% выше объема введенных площадей за весь 2023 год. В частности, в I квартале 2024 года был введен только один деловой центр класса В+ «Парк Легенд» (45 тыс. кв. м офисов) на ст. МЦК «ЗИЛ», во II квартале 2024 года было введено три бизнес-центра класса А – Moscow Towers в Москва-Сити (263 тыс. кв. м офисов), корпус 6 офисного комплекса Ostankino Business Park (15,5 тыс. кв. м офисов) на ст. м. «Бутырская» и White Sea (6 тыс. кв. м офисов) в Ленинградском коридоре.

Сохраняется одна из ключевых тенденций офисного рынка – **большинство объектов вводятся в эксплуатацию практически полностью реализованными**. Так, 90% введенных в I полугодии 2024 года площадей сегодня недоступны для открытого рынка.

Суммарно по итогам 2024 года сохраняется прогноз по вводу 760 тыс. кв. м офисов, что **в 2,7 раза больше** объема введенных площадей в 2023 году. Однако с учетом текущей стадии строительства некоторых проектов, в дальнейшем **возможно снижение общего прогноза** – сроки ввода в эксплуатацию ряда офисных зданий могут быть перенесены.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Объекты, введенные во II квартале 2024 года:



Moscow Towers

263 тыс. кв. м офисов · Класс А



Ostankino Корпус 6

16 тыс. кв. м офисов · Класс А



White Sea

6 тыс. кв. м офисов · Класс А

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

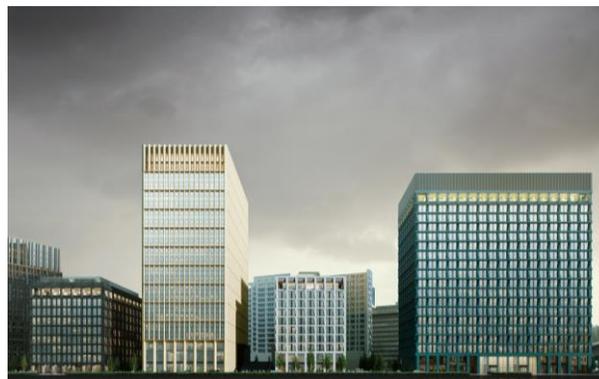


Штаб-квартира Яндекс*

121 тыс. кв. м офисов



м. Воробьёвы горы



STONE Towers B, C · Продажа блоками

43 тыс. кв. м офисов



м. Савёловская



Botanica · Продажа блоками

29 тыс. кв. м офисов



м. Ботанический сад



Сколково Парк Здания 1, 2 · Аренда

29 тыс. кв. м офисов



м. Славянский бульвар · шаттл-бас



Прокшино Корпус 1 · Продажа блоками

24 тыс. кв. м офисов



м. Прокшино



AFI Галерея · Аренда

10 тыс. кв. м офисов



м. Белорусская

* Проекты приведены выборочно, отражена только часть зданий, ожидаемых к вводу во II полугодии 2024 года

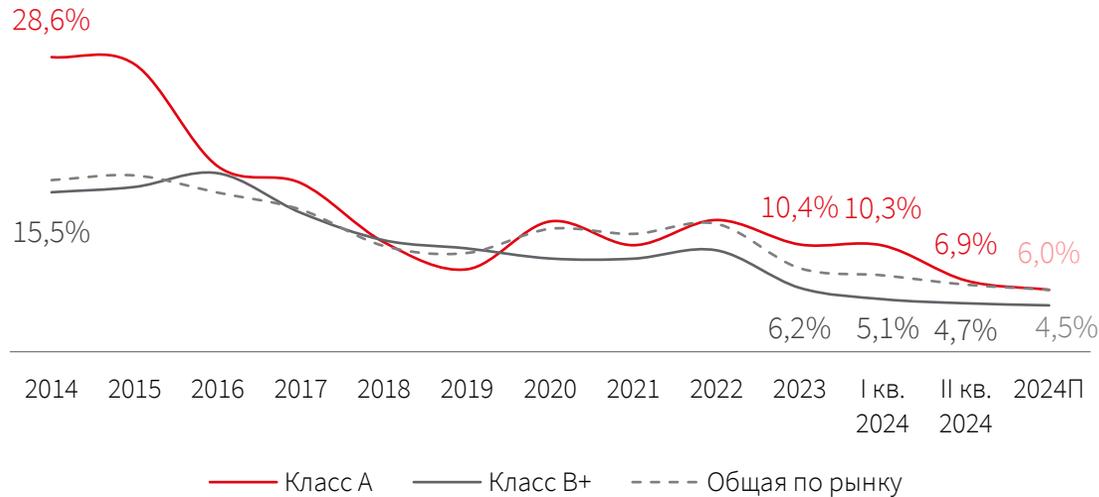
Вакансия продолжает снижаться

По итогам I полугодия 2024 года доля свободных площадей зафиксировалась на уровне 6,5%, снизившись на 0,9 п.п. квартал к кварталу и на 4,4 п.п. по сравнению с показателем на конец I полугодия 2023 года.

На рынке сохраняется высокая деловая активность, и растет конкуренция за лучшие предложения. В результате **сильнее всего снижается уровень вакантности по наиболее качественным офисам** – по итогам I полугодия 2024 года доля свободных площадей по объектам класса А составила 6,9%, снизившись на 3,4 п.п. квартал к кварталу. По офисам класса В+ уровень вакансии также продолжает снижаться, но более низкими темпами – на 0,4 п.п. за квартал до 4,7% по результатам июня 2024 года. 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.

Прогнозы пересматриваются в ответ на повышенную бизнес-активность – по итогам года ожидается **дальнейшее снижение уровня вакантности** до 6,0% в целом по рынку.

Динамика доли свободных площадей, %



6,9 % **-3,4 п.п.**
Класс А

4,7 % **-0,4 п.п.**
Класс В+

6,5 % **-0,9 п.п.**
Итого по рынку,
классы А, В+ и В-

6,0 %
Прогноз по итогам
2024 года, классы А, В+ и В-

Динамика по сравнению
с I кварталом 2024 года

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Ключевые показатели по зонам

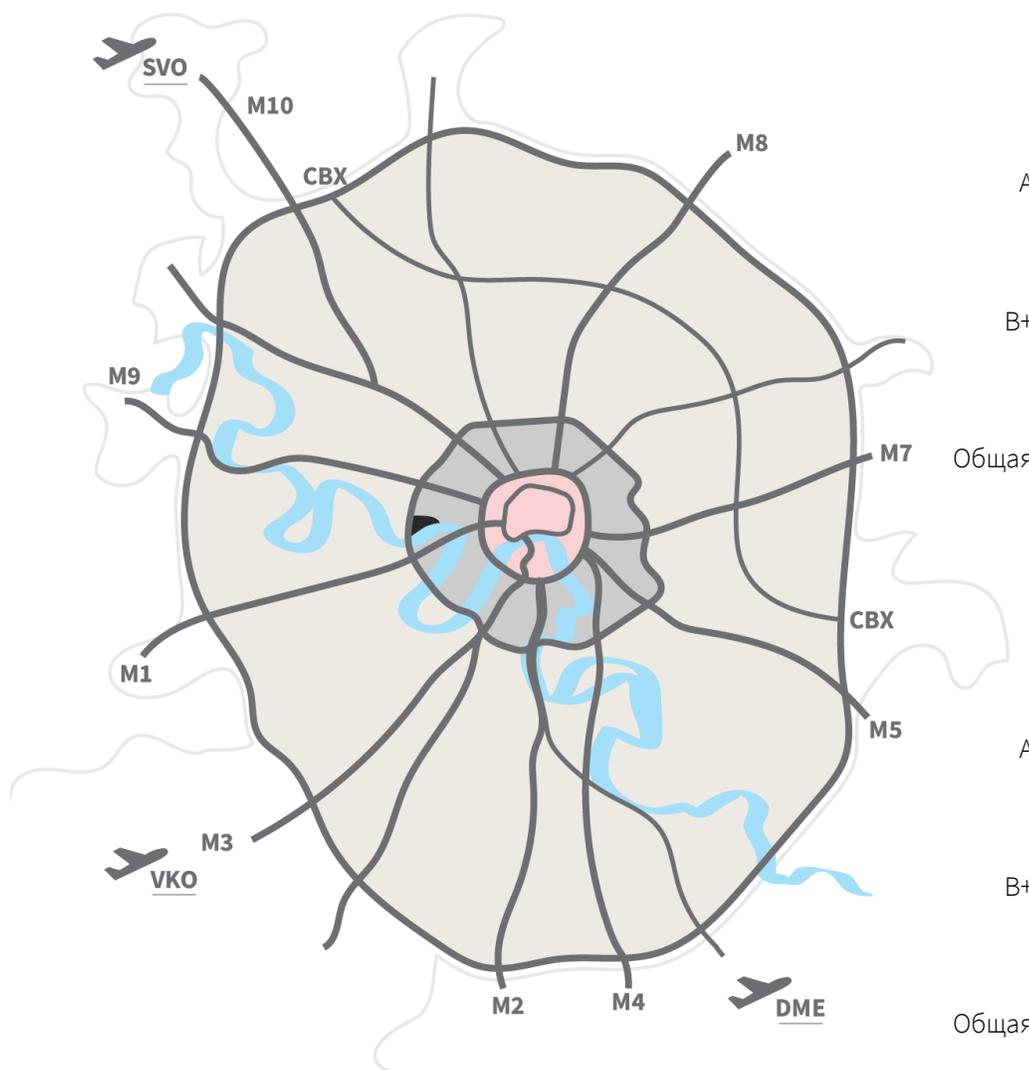
Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



Доля свободных площадей, %

Изменение к I кварталу 2024 года

	Внутри СК	СК-ТТК ¹	Москва-Сити	ТТК-МКАД	За МКАД
A	-4,3 п.п. 1,1	-5,8 п.п. 4,2	-1,9 п.п. 1,6	-1,8 п.п. 8,7	-7,6 п.п. 22,1
B+	+0,9 п.п. 4,7	-0,7 п.п. 3,9	+1,0 п.п. 4,6	-0,2 п.п. 4,7	-3,1 п.п. 6,9
Общая	-0,6 п.п. 6,7	-1,1 п.п. 6,3	-1,2 п.п. 2,4	-0,2 п.п. 6,1	-4,6 п.п. 13,4

Ставка аренды, тыс. руб./кв. м/год²

	Внутри СК	СК-ТТК ¹	Москва-Сити	ТТК-МКАД	За МКАД
A	+27% 47,6	-3% 37,6	+12% 48,4	+7% 30,0	-12% 13,7
B+	+12% 37,8	-1% 25,5	+12% 42,0	+6% 21,3	+7% 12,4
Общая	+0,4% 31,9	-8% 25,4	+14% 48,1	+4% 21,3	-7% 13,0

1. СК-ТТК без учета зоны Москва-Сити

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

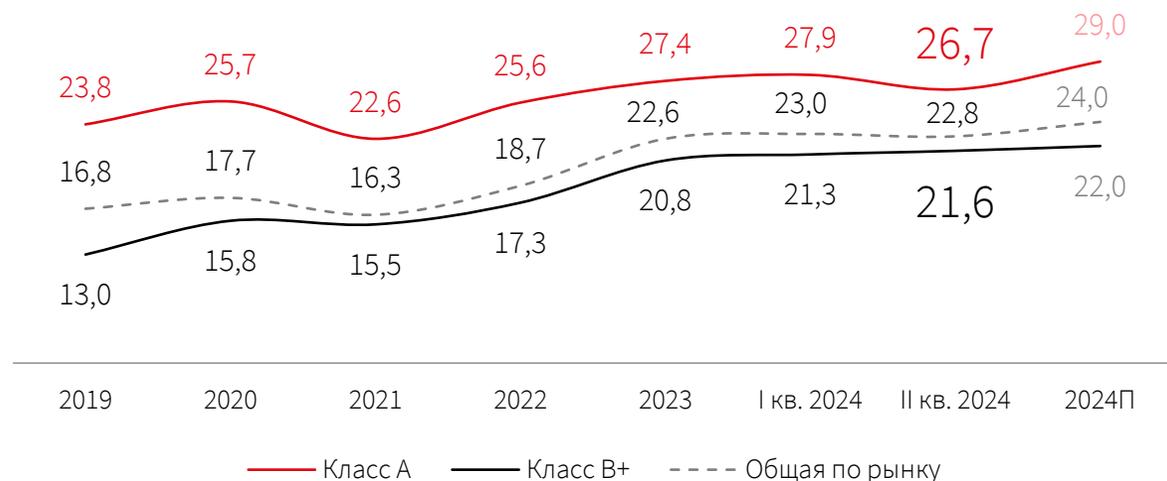
Потенциал роста ставок сохраняется

По итогам I полугодия 2024 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по рынку Москвы составила **22,8 тыс. руб./кв. м в год** без учета НДС и операционных расходов, что на 1% ниже показателя на конец I квартала 2024 года.

Снижение является техническим – **за счет высокого спроса на качественные офисы с рынка вымываются наиболее дорогие предложения**, вследствие чего средневзвешенная ставка снижается. В связи с этим именно по классу А фиксируется наиболее существенное снижение – минус 4% за квартал до 26,7 тыс. руб./кв. м в год без учета НДС и операционных расходов по результатам I полугодия 2024 года. По классу В+ продолжается умеренный рост ставок – средневзвешенная ставка аренды составила 21,6 тыс. руб./кв. м в год без учета НДС и операционных расходов, увеличившись за квартал на 1%.

Для корректного анализа динамики ставок важно принимать во внимание фактор, оказывающий **значительное влияние на средневзвешенную ставку, особенно по классу А**. Таким фактором выступает **локация**. Существенный объем менее дорогого предложения за МКАД – почти 40% от общей вакансии – сдерживает рост общего показателя по Москве.

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



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

Наиболее показательным является **точечный анализ конкретных районов**

На общую средневзвешенную запрашиваемую ставку аренды по Москве существенно влияет локация

26,7 тыс. руб./кв. м в год

Ставка аренды*
Итого по классу А

34,1 тыс. руб./кв. м в год

Класс А
Внутри МКАД

13,7 тыс. руб./кв. м в год

Класс А
За МКАД

+ 6-15 %

Повышение

запрашиваемых ставок аренды в ряде проектов класса А внутри МКАД во II квартале 2024 года

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Спрос приближается к рекордам 2023 года

С учетом закрытия крупных сделок купли-продажи офисных зданий целиком во II полугодии 2024 года объем сделок может повторить или даже превзойти рекордный результат 2023 года.

Наиболее востребованы >

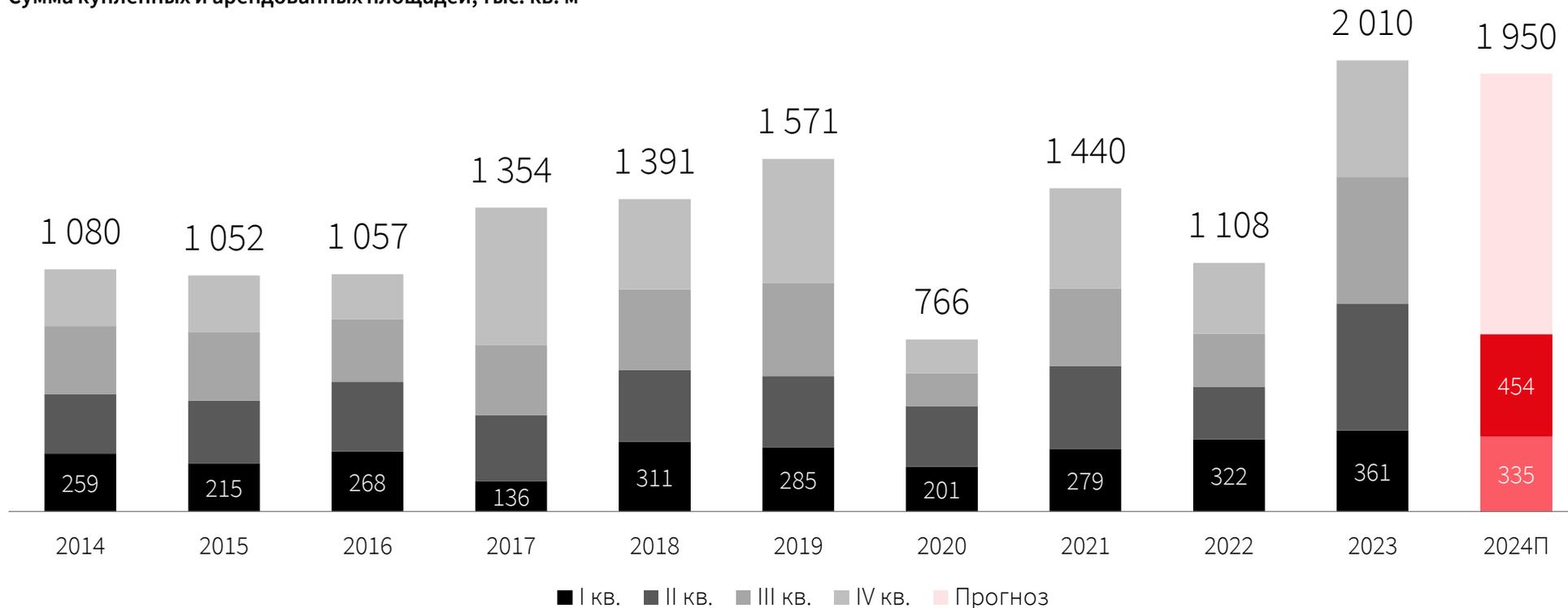
Prime + A
55% от общего объема сделок*

ТТК-МКАД
40% 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

Инвестиции в офисную недвижимость

Приложение

Чистое поглощение остается в положительной зоне

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

789 тыс.
кв. м

Общий объем сделок
за I пол. 2024 года

-15 %
г/г

Динамика по сравнению
с результатом за I пол. 2023 года

Объем чистого поглощения*
находится в положительной зоне
и по итогам I пол. 2024 года
составил **633 тыс. кв. м**

По итогам I полугодия 2024 года общая сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Москвы составила 789 тыс. кв. м, что на 15% ниже результата за I полугодие 2023 года.

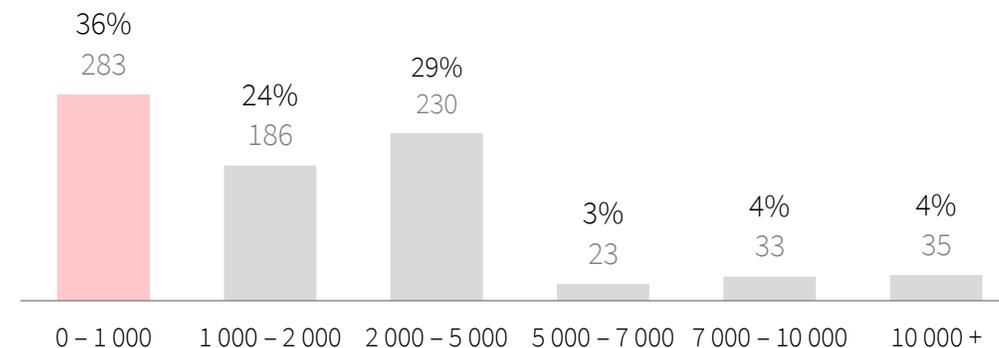
Снижение показателя не связано со снижением бизнес-активности – напротив, **спрос держится на очень высоком уровне**. Снижение связано с тем, что в I полугодии 2023 года было заключено несколько крупных сделок купли-продажи и аренды суммарной площадью около 130 тыс. кв. м или 15% от общего объема сделок за период. За первые шесть месяцев 2024 года была заключена только **одна крупная сделка** – приобретение компанией АО ОЭЗ «Технополис Москва» бизнес-центра «Стратос» (35 тыс. кв. м офисов).

Наибольший объем спроса по-прежнему сосредоточен в качественных офисных зданиях – суммарно на объекты классов Prime и A пришлось 438 тыс. кв. м или 55% от общего объема сделок в I полугодии 2024 года. Сумма купленных и арендованных площадей класса В+ составила 293 тыс. кв. м или 37% от общего показателя.

Распределение по зонам, тыс. кв. м

	Объем сделок	% от общего
Внутри СК	94	12%
СК – ТТК	261	33%
ТТК – МКАД	314	40%
За МКАД	119	15%
Итого	789	

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



* Чистое поглощение – разница между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода (квартала или года).

Влияние продаж на общие показатели увеличивается

Внешний контекст

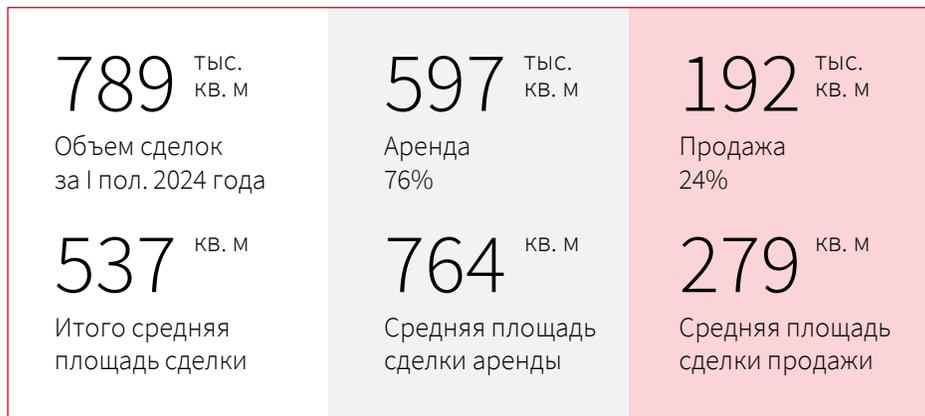
Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



По итогам I полугодия 2024 года объем сделок купли-продажи составил 192 тыс. кв. м или 24% от общего объема сделок по Москве. **Доля сегмента увеличилась на 4 п.п.** по сравнению с результатом I полугодия 2023 года.

Важно, что рост доли продаж в общем объеме сделок обеспечен не крупными сделками от 10 000 кв. м, а **кратным ростом объемов продаж блоками и этажами** в строящихся и проектируемых бизнес-центрах классов А и В+. Так, объем сделок купли-продажи офисов в нарезку в I полугодии 2024 года составил 99 тыс. кв. м, увеличившись год к году **в 2,6 раз**.

Суммарно с учетом крупной сделки по приобретению нескольких этажей в строящемся проекте PORTA группой компаний «НЕОФАРМ» общий объем сделок купли-продажи в строящихся бизнес-центрах составил 104 тыс. кв. м или 54% от общего объема продаж в I полугодии 2024 года.

Во второй половине года ожидается закрытие крупных сделок по покупке зданий целиком, в результате которого общий объем продаж за 2024 год **впервые в истории офисного рынка может превысить 500 тыс. кв. м**.

* По умолчанию в объем сделок учитывается площадь офисов

** 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.

Продажи блоков/этажей в строящихся бизнес-центрах**

39 тыс. кв. м
165 сделок

I пол. 2023 года



99 тыс. кв. м
624 сделки

I пол. 2024 года

в 2,6 раз

Рост объема сделок

в 3,8 раз

Рост количества сделок

Крупнейшие сделки продажи I полугодия 2024 года

Объект	Класс	Площадь*	Покупатель
Стратос	A	35 085	АО «ОЭЗ «Технополис Москва»
Садовая-Спасская ул., 28 Бывшая штаб-квартира «Интеко»	B+	9 171	Полипласт
Легион I	A	~6 000	НЭПТ
Известковый пер., 1	B+	6 000	Lesta Games
PORTA Строящийся объект	A	4 736	НЕОФАРМ

60 992

32% от общего объема продаж

Государственный сектор возвращается на первое место

2023

I пол. 2024

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы >

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



Строящиеся проекты на продажу

Старт продаж – II квартал 2024 года

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

STONE



STONE Калужская – класс А

М **М** м. Калужская / Воронцовская

Подготовка проектной документации
В продаже блоки / этажи
58 тыс. кв. м
ДКПБВ

FORMA



FRAME – класс А

М **М** **D1** **D4** м. Белорусская

В стадии строительства
В продаже этажи
50 тыс. кв. м
ДКПБВ

ПИК



Густав – класс В+

М **М** **D1** **D4** м. Савёловская

В стадии строительства
В продаже блоки
8 тыс. кв. м
ДКПБВ

Офисы в строящихся БЦ: 2024-2025

Первичное предложение
на 01.07.2024: блоки и этажи

Внешний контекст

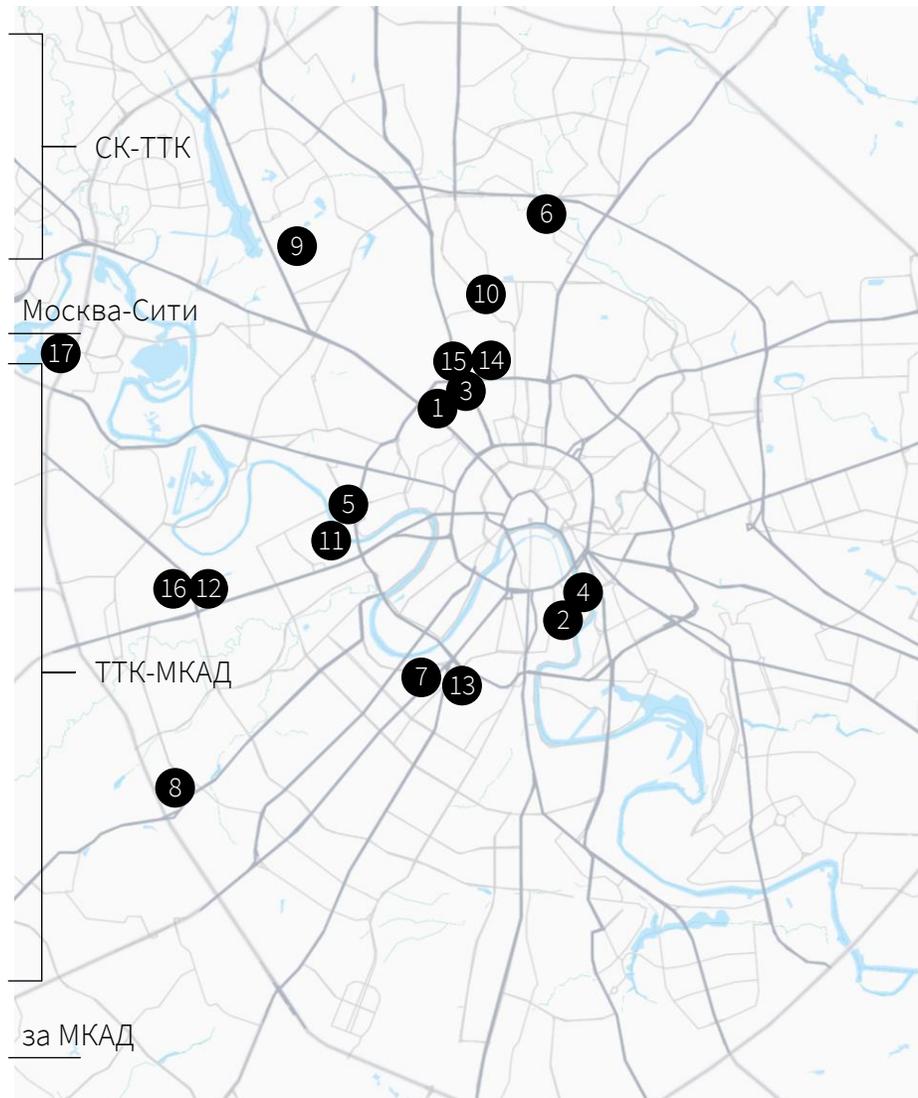
Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Диапазон цен*	
1	STONE Towers B, C	STONE	A	2024	916 – 1 104	460 – 500
2	TALLER	Coldy	A	2024	64 – 353	394 – 462
3	STONE Tower D	STONE	A	2025	71 – 2 069	449 – 585
4	OPUS	Пионер	A	2025	55 – 1 980	436 – 507
5	iCity	MR Group	A	2025	234 – 2 258	654 – 736
6	Botanica	Пионер	A	2024	33 – 179	365 – 433
7	Lunar	HUTTON	A	2024	89 – 252	450 – 550
8	Lakes	ПИК	B+	2025	54 – 1 372	228 – 322
9	NEVSKY PLAZA	КРОСТ	B+	2025	28 – 489	279 – 350
10	Ostankino Business Park	Пионер	A	2025	71 – 268	321 – 425
11	PORTA	FORMA	A	2025	74 – 1 968	538 – 652
12	QOOB Корпус Q	Dominanta	A	2025	54 – 148	400 – 493
13	STONE Ленинский	STONE	A	2025	72 – 932	453 – 506
14	STONE Савеловская	STONE	A	2025	67 – 1 823	355 – 437
15	Twist	Sminex	A	2025	57 – 1 381	425 – 701
16	Upside Кунцево	Upside Dev.	A	2025	79 – 234	420 – 475
17	Rublevo Business Park	Пионер-М	A	2025	47 – 616	202 – 252



* 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 01.07.2024: блоки и этажи

Внешний контекст

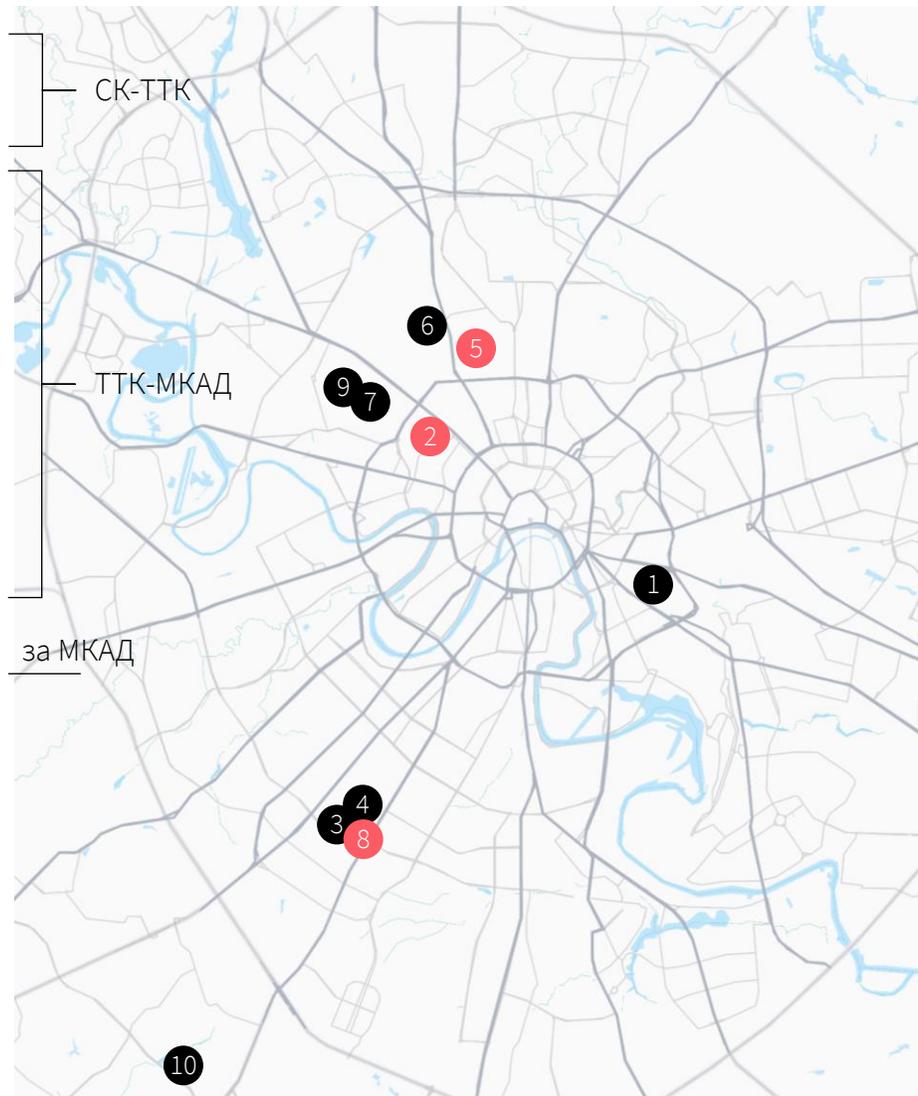
Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Диапазон цен*
1	N'ICE TOWER	Coldy	A	2026	34 – 1 114	280 – 332
2	FRAME	FORMA	A	2027	2 064	473 – 546
3	Geolog 2	HUTTON	A	2026	79 – 554	285 – 385
4	Level Work Воронцовская	Level Group	B+	2026	57 – 764	313 – 385
5	Густав	ПИК	B+	2026	41 - 257	288 – 395
6	STONE Дмитровская	STONE	A	2027	67 – 1 641	313 – 383
7	STONE Ходынка 1	STONE	A	2027	42 – 1 740	365 – 652
8	STONE Калужская	STONE	A	2028	43 – 1 361	280 – 454
9	STONE Ходынка 2	STONE	A	2028	110 – 1 610	405 – 547
10	Прокшино Корпус 2	A101	A	2026	26 – 1 080	192 – 338



* 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 июль 2024: блоки и этажи

Экспонируемый объем

Цены + Площади

192-736 тыс. руб./кв. м

Диапазон цен* на 01.07.2024

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	376	426	500	324	474	502	415	43 440
Москва-Сити	676	669	654	–	698	654	685	26 110
ТТК-МКАД	400	394	372	393	442	–	398	124 490
за МКАД	230	–	206	200	–	–	220	8 340
Средняя цена	386	448	369	328	570	530	431	
Площади в продаже, кв. м	71 090	45 650	29 450	12 740	30 870	12 580		202 380
% от общей площади	35%	23%	15%	6%	15%	6%		

202 380 кв. м

Экспонируемый объем офисов в строящихся* проектах

26 проектов

Количество объектов без учета деления на очереди

Наибольший объем предложения сосредоточен в зоне ТТК-МКАД – 60% от общего показателя. Цены растут пропорционально увеличению строительной готовности, при этом **общая средневзвешенная снизилась на 3% за квартал** за счет старта проекта STONE Калужская с более доступными по сравнению с текущим рынком предложениями.

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

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Сетевые сервисные офисы

По итогам I полугодия 2024 года общая площадь сервисных офисов в Москве составляет **400 тыс. кв. м или 57 тыс. раб. мест**. Доля сервисных офисов от общего объема офисной недвижимости в столице равна 2,0%.

Свыше 80% открытых существующих площадей находятся под управлением сетевых операторов сервисных офисов, а именно – **327 тыс. кв. м или 46 тыс. раб. мест**.

327 **+7% г/г**
тыс. кв. м

Площадь сетевых сервисных офисов

46 **+7% г/г**
тыс. шт.

Кол-во рабочих мест в сетевых площадках

9 **-9 п.п. г/г**
%

Доля вакантных рабочих мест*

Изменение доли вакантных рабочих мест год к году составило -9 п.п.: 18% → 9%

* Расчет по открытым спекулятивным площадкам сетевых операторов

** Средневзвешенная запрашиваемая ставка без НДС

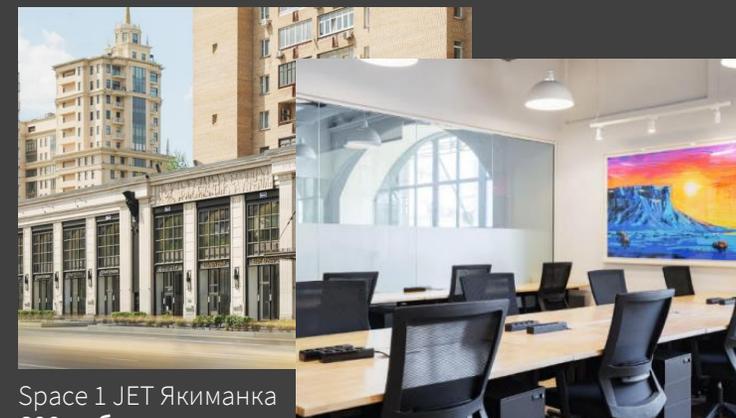
Ставки по субрынкам**

Сити **-2% г/г** **40,0** тыс. руб./раб. м/мес.

ЛДР **+16% г/г** **45,8** тыс. руб./раб. м/мес.

ЦДР **+1% г/г** **34,8** тыс. руб./раб. м/мес.

Крупнейшие вакантные предложения рынка сетевых сервисных офисов Москвы



Space 1 JET Якиманка
600 раб. м.



F2.FILI
466 раб. м.

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 Санкт- Петербурга



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

	2022	2023	I кв. 2024	II кв. 2024	2024П
Общее предложение, тыс. кв. м	4 067	4 180	4 214	4 215	4 318
Класс А	1 458	1 513	1 513	1 514	1 602
Класс В	2 609	2 667	2 701	2 701	2 716
Объем ввода, тыс. кв. м	158	113	34	35	138
Класс А	88	55	0	1	89
Класс В	70	58	34	34	49
Объем сделок, тыс. кв. м	372	397	187	270	400
Класс А	133	98	145	188	220
Класс В	235	297	41	80	180
Доля свободных площадей, %	10,4%	7,4%	5,6%	4,8%	4,0%
Класс А	10,1%	8,7%	4,7%	3,7%	3,0%
Класс В	10,6%	6,6%	6,1%	5,4%	5,0%
Ставка аренды, руб./кв. м/мес.*					
Класс А	2 062	2 429	2 478	2 668	2 700
Класс В	1 328	1 589	1 596	1 596	1 675

Основные изменения за II кв. 2024

∨ **Ввод новых офисных площадей не повлияет на дефицит офисов**

По итогам II квартала 2024 года на офисном рынке Санкт-Петербурга в эксплуатацию был введен один **БЦ класса А Crystal 72** – 1,3 тыс. кв. м. По результатам года объем нового строительства в Северной столице может составить **138 тыс. кв. м**, однако более половины этих площадей уже реализованы и **не выйдут в открытый рынок**.

∧ **Рекордные показатели спроса по итогам первых шести месяцев – 270 тыс. кв. м**

∨ **Исторически низкий уровень вакансии на офисном рынке**

На рынке офисов Санкт-Петербурга вакантными остаются **4,8% или 201 тыс. кв. м** качественных площадей – минимум за всю историю наблюдений.

∧ **Рост запрашиваемых ставок аренды в классе А на 8% по сравнению с I кв. 2024**

Ввод за полугодие не превысил 40 тыс. кв. м

По итогам II квартала 2024 года на офисном рынке Санкт-Петербурга **в эксплуатацию был введен один бизнес-центр класса А Crystal 72** офисной площадью 1,3 тыс. кв. м. По результатам I полугодия 2024 года суммарный объем нового строительства в СПб составил 35,2 тыс. кв. м. К числу новых офисных зданий 2024 года относятся также такие БЦ класса В, как «Реформа на Придорожной аллее» – 15,6 тыс. кв. м офисов, «К-37» – 14,0 тыс. кв. м офисов, «Лихта-Плаза» – 3,5 тыс. кв. м офисов и БЦ на Обуховской обороны, 110Н – 0,9 тыс. кв. м офисов. Таким образом, объем офисного рынка Санкт-Петербурга по результатам I полугодия 2024 года составил **4,2 млн кв. м качественных площадей**.

По результатам года объем нового строительства в Северной столице может составить **137,6 тыс. кв. м**, а суммарный объем офисного стока – **4,3 млн кв. м офисов**.

Планируемый объем нового строительства в 2024 году составляет **137,6 тыс. кв. м**, однако уже более половины этих площадей реализованы и не выйдут в открытый рынок.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Объект, введенный во II квартале 2024 года:



Crystal 72

1,3 тыс. кв. м офисов · Класс А · Вакантно 100%

м. Маяковская

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Новое предложение 2024

№	Название	Класс	Площадь*	Локация	Статус	Вакансия
1	Реформа на Придорожной аллее	B	15,6	Север	Введен	0,6
2	К-37	B	14,0	Набережные	Введен	Сдано целиком
3	Лахта Плаза	B	3,5	Север	Введен	1,4
4	Crystal 72	A	1,3	Центр	Введен	1,3
5	Обуховской обороны, 110Н	B	0,9	Левый берег	Введен	Сдано целиком
6	Северная Пальмира	A	43,7	Московский	Строится	43,7
7	Невская Ратуша III-9	A	18,9	Центр	Строится	Сдано целиком
8	Невская Ратуша III-8	A	14,0	Центр	Строится	Сдано целиком
9	Atlas City II	A	9,6	Московский	Строится	Сдано целиком
10	Glorax Premium Василеостровский	A	1,3	Васильевский остров	Строится	0,2
11	Авангард	B	9,0	Набережные	Строится	Сдано целиком
12	11-ая Красноармейская 18-20	B	5,8	Обводный	Строится	4,2

137,6

51,4

* Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м

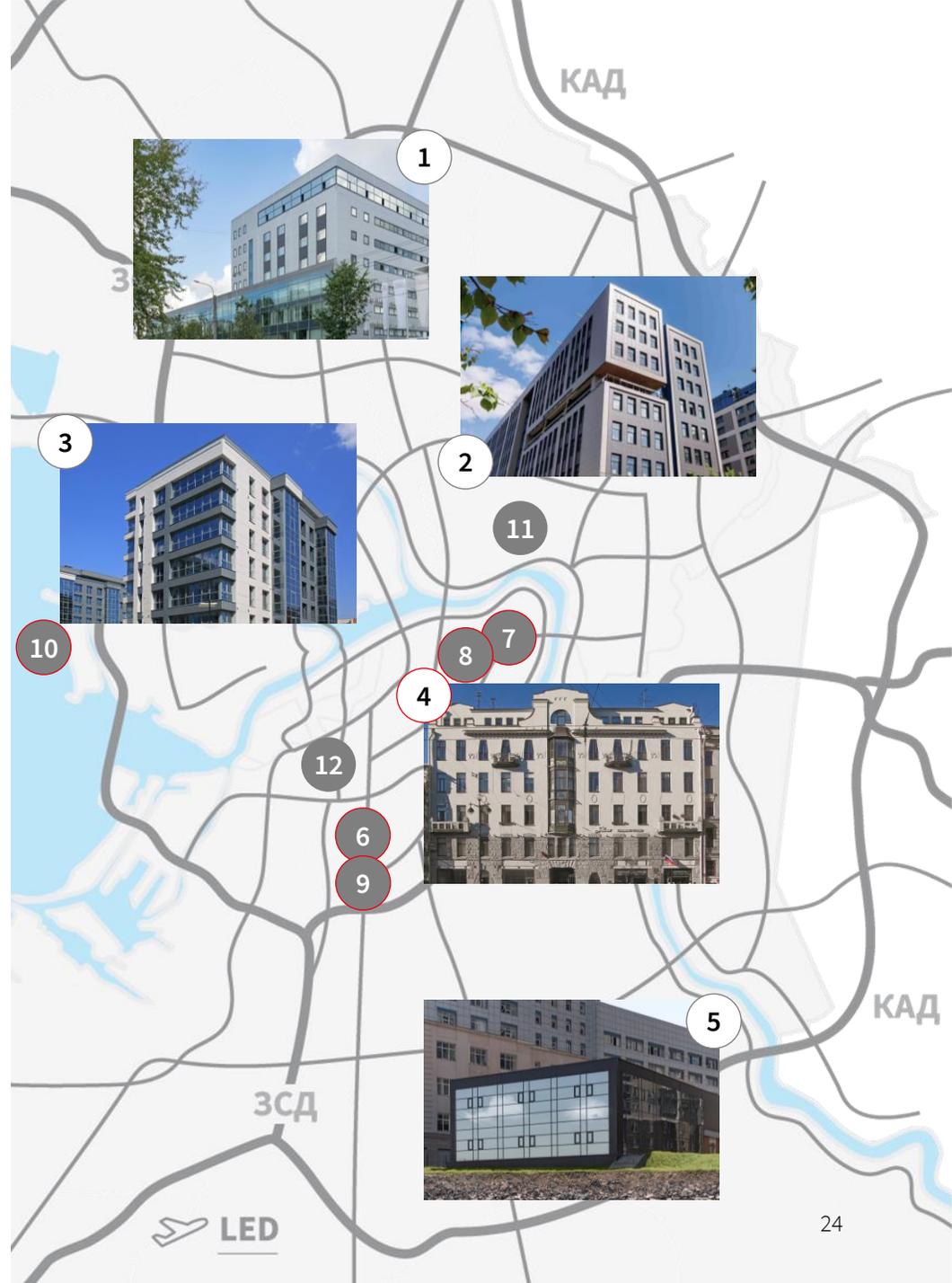
Внешний контекст

Офисная недвижимость Москвы

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Инвестиции в офисную недвижимость

Приложение



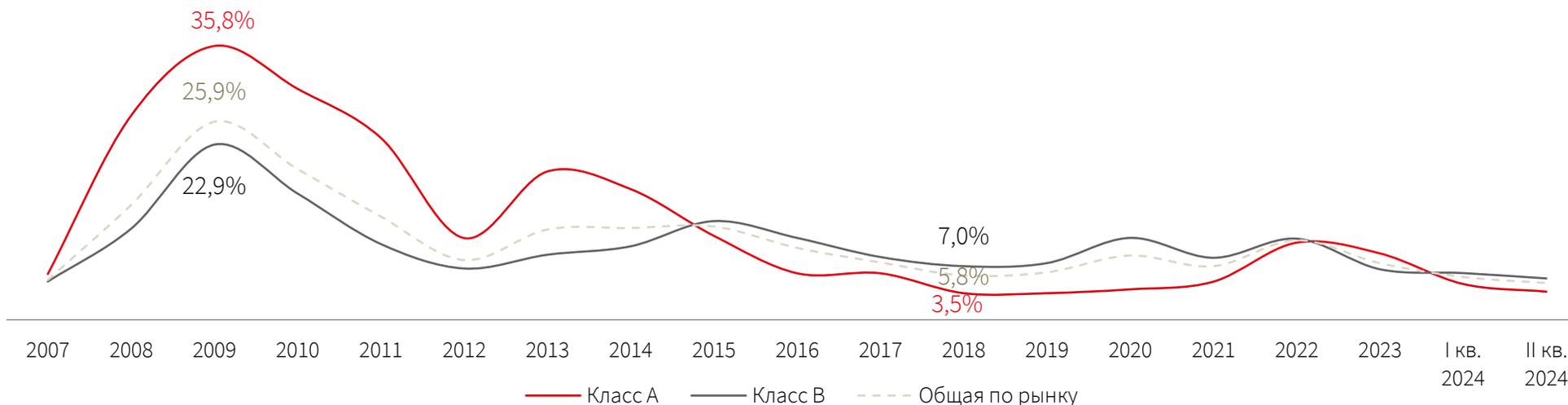
Исторический минимум качественных вакантных офисов

По результатам II квартала 2024 года на офисном рынке Санкт-Петербурга вакантными остаются **4,8% или 201 тыс. кв. м** офисных площадей. Данный показатель – **рекордно низкий за всю историю наблюдений**. По классу А вакантность офисов составляет 3,7% или 56 тыс. кв. м, что является минимальным показателем за последние четыре года, а в классе В уровень вакансии зафиксировался на уровне 5,4% или 145 тыс. кв. м – самый низкий показатель с 2007 года. В целом, можно заключить, что офисный рынок Санкт-Петербурга **преодолеет период неопределенности и вернулся к допандемийным показателям** в разрезе доли вакантных офисных площадей.

На рынке Северной столицы фиксируется **острый дефицит крупных вакантных блоков**. Вакансия сформирована преимущественно предложениями до 5 тыс. кв. м – 91% из числа всех вакантных офисов (121 офисное здание). Менее 10% вакантных блоков (12 бизнес-центров) представляют собой свободные площади от 5 тыс. кв. м и более. В связи со стремительным темпом уменьшения доли вакантных офисных площадей, прогноз вакансии по итогам года – **4% в целом по рынку**.

	I кв. 2024	II кв. 2024	2024П
A	4,7%	3,7%	3,0%
B	6,1%	5,4%	5,0%
Общая по рынку	5,6%	4,8%	4,0%

Динамика доли свободных площадей, %



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

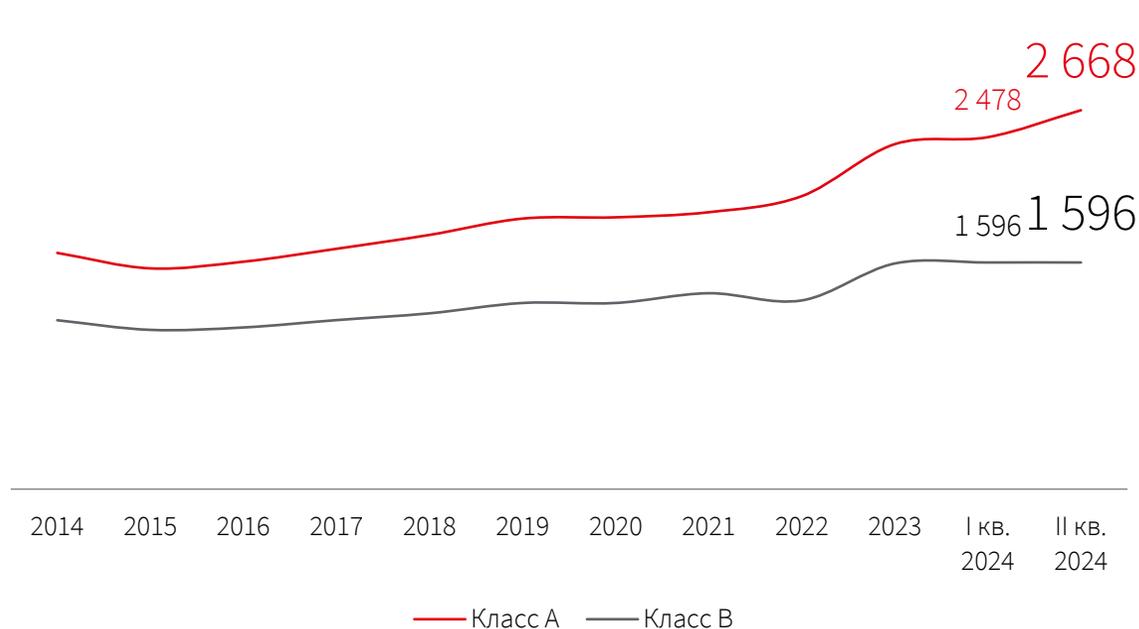
Приложение

За 10 лет ставки аренды в классе А выросли на 61%

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды **стремительно растут** главным образом **за счет ряда дорогих предложений с качественной отделкой**. Так, по итогам II квартала 2024 года ставка аренды в классе А зафиксировалась на уровне 2 668 руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ. В сравнении с I кварталом 2024 года (2 478 руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ) рост средневзвешенного показателя составил 8%, а в перспективе десятилетия, то есть **с 2014 года ставки по классу А выросли более чем на 60%** – с 1 662 руб./кв. м/мес. до 2 668 руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ. К числу крупных дорогих вакансий можно отнести предложения в новом БЦ Crystal 72 и БЦ «Спейс», ставки аренды в которых варьируются от 4 200 до 5 000 руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ.

В классе В изменения показателя за квартал зафиксировано не было: на июль 2024 года средневзвешенная ставка аренды составляет 1 596 руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ. Однако **по прошествию 10 лет рост средних ставок в классе В составил 34%**: с 1 188 руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ в 2014 году до 1 596 руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ в 2024 году. Сегодня по офисному рынку Санкт-Петербурга в целом средняя арендная ставка – 1 937 руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ. По прогнозам, до конца года в Северной столице **средневзвешенная ставка аренды будет продолжать расти в пределах 2%**.

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



2 668 руб./кв. м/мес. **+8%**
Класс А

1 596 руб./кв. м/мес. **-**
Класс В

Динамика по сравнению с итогами I кв. 2024

* 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

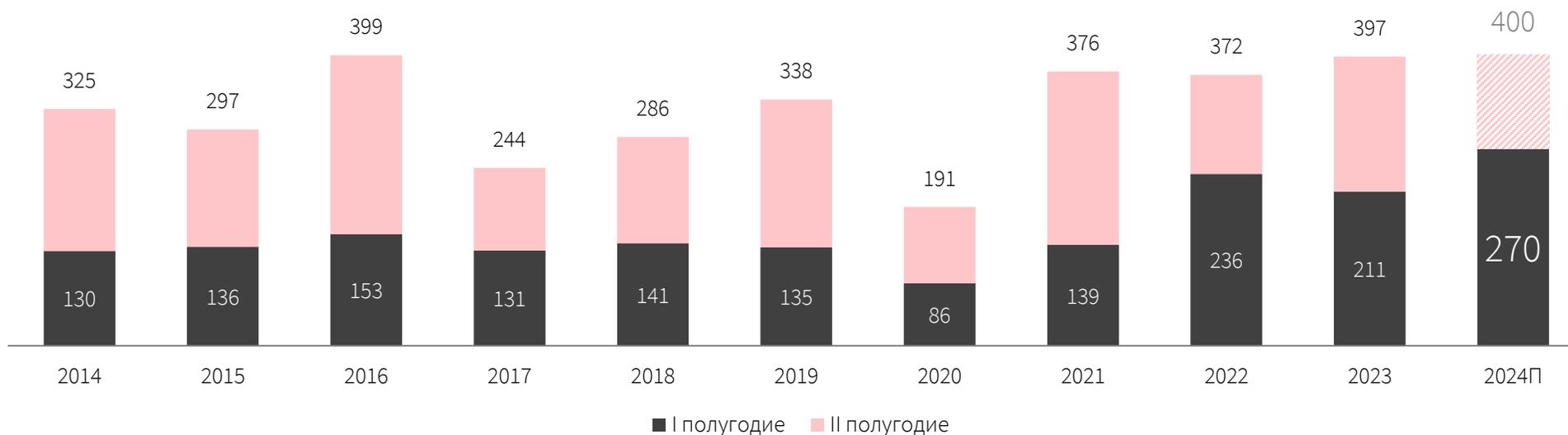
Спрос по итогам года может стать рекордным за всю историю

По итогам I полугодия 2024 года сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Санкт-Петербурга составила **270 тыс. кв. м.** Данный показатель является **рекордным за всю историю наблюдений** за первые шесть месяцев, главным образом за счет закрытия ряда крупных сделок. Так, объем ТОП-5 сделок за два квартала 2024 года равен 48% от общей суммы купленных и арендованных площадей в текущем году.

По классу А за первые полгода 2024 года было реализовано **188 тыс. кв. м** офисов, по классу В – **80 тыс. кв. м** офисов. Средний размер сделки на офисном рынке Санкт-Петербурга без учета крупнейших ТОП-5 составил **456 кв. м.**

На I полугодие 2024 года фиксируется высокая деловая активность на рынке Северной столицы, что позволяет **прогнозировать рекордные за всю историю наблюдений показатели спроса** по итогам года – **400 тыс. кв. м.**

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Крупнейшие сделки I полугодия 2024 года

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Объект
ПЕТРОВИЧ	71 618	Продажа	Спейс
Т БАНК	29 944	Аренда	Феррум II
СГУ	14 000	Аренда	К-37
СОВКОМБАНК	8 190	Аренда	Фландрия Плаза
Конфиденциально	5 029	Аренда	Электро
Прочие сделки (310 шт., средняя площадь – 456 кв. м)	141 413	Аренда / Продажа	–

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Структура сделок по секторам

2023

По секторам



Другие сектора в совокупности составляют 0,5%

По типу компании



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

I полугодие 2024

По секторам



Другие сектора в совокупности составляют 1,6%

По типу компании



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



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

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

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	4,3%	17	2 466
B	364	2,6%	10	1 852

02 | Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	195	3,6%	7	1 919
B	337	1,7%	6	1 664

03 | Васильевский остров

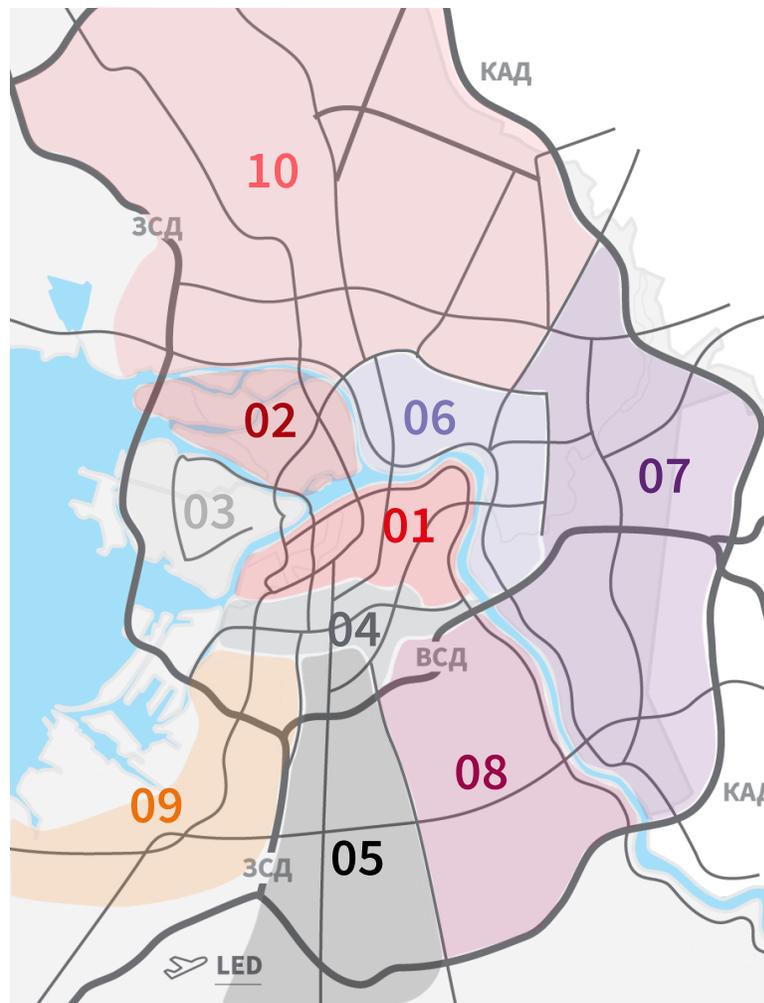
Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	83	13,3%	11	2 238
B	305	8,7%	27	2 082

04 | Обводный

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	11	5,2%	1	1 000**
B	232	2,4%	6	1 449

05 | Московский

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	305	1,3%	4	2 092
B	429	7,9%	34	1 249



06 | Набережные

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	187	2,9%	5	3 499***
B	309	5,1%	16	1 600

07 | Правый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	131	12,5%	16	1 448

08 | Левый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	144	2,8%	4	1 392

09 | Юго-Запад

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	48	0,5%	0,3	877

10 | Север

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	340	3,1%	11	3 664
B	403	6,9%	28	1 508

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

** Показатель сформирован единичным предложением в классе А Обводного района, доступным к аренде на 01.07.2024 – БЦ «Сенатор» (Московский пр., д. 60).

*** Показатель сформирован единичным предложением в классе А района Набережные, доступным к аренде на 01.07.2024 – БЦ Gregory's Palace.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

**Инвестиции
в офисную
недвижимость**



Приложение

Инвестиции в офисную недвижимость



Инвестиции в офисную недвижимость России

Рекордный для первого полугодия объем вложений в офисы

По итогам I полугодия 2024 года **инвестиции в офисный сегмент составили 72 млрд рублей**, что соответствует годовым значениям, а также является **максимальным результатом для первого полугодия за всю историю наблюдений**. Основной вклад в совокупный показатель (около 50%) обеспечен закрытием одной из крупнейших транзакций – продажа БЦ «Метрополис». Данная сделка является продолжением тенденции 2022-2023 гг. по выходу иностранных собственников из российских активов. Однако в ближайшее время объем подобных сделок сокротится.

Ключевыми покупателями офисных объектов продолжают оставаться компании, **приобретающие площади под собственные нужды, в т.ч. компании с гос. участием**. Без учета сделки с БЦ «Метрополис» доля подобных транзакций в I полугодии составила 67%. Новыми собственниками офисных зданий стали: АО ОЭЗ «Технополис Москва» – БЦ «Стратос», компания «Петрович» – БЦ Sprace, компания «НЭПТ» – БЦ «Легион I».

Важный тренд офисного рынка Москвы – покупка офисных площадей в строящихся и проектируемых зданиях розничными инвесторами с чеком до 500 млн рублей. Он получил развитие ввиду изменения стратегии девелоперов к подходу реализации новых зданий – продажа, преимущественно блоками и этажами. **Суммарный объем таких вложений в I полугодии 2024 года составил 34 млрд рублей***.

Крупнейшие сделки I полугодия 2024 года



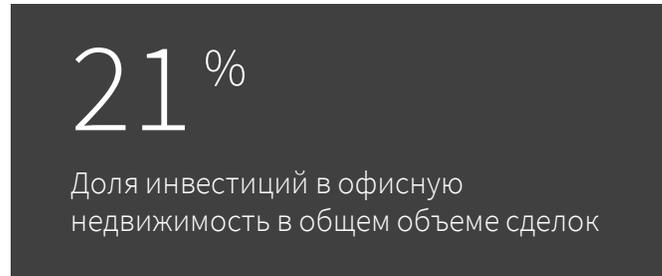
БЦ «Метрополис»
35-40 млрд рублей / 110 тыс. кв. м



БЦ «Стратос»
10-12,5 млрд рублей / 82 тыс. кв. м



БЦ «Спейс»
Конфиденциально / 72 тыс. кв. м



* 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

Изданные ранее отчеты

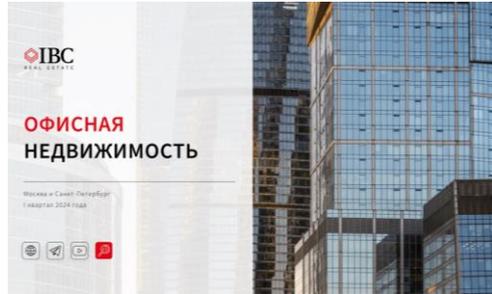
Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

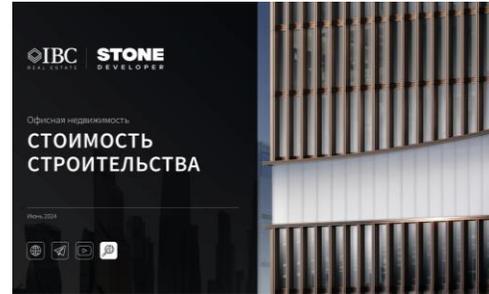
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

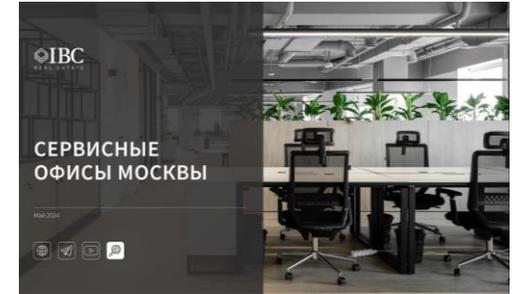
Приложение >



Офисная недвижимость
Москва и Санкт-Петербург
I квартал 2024



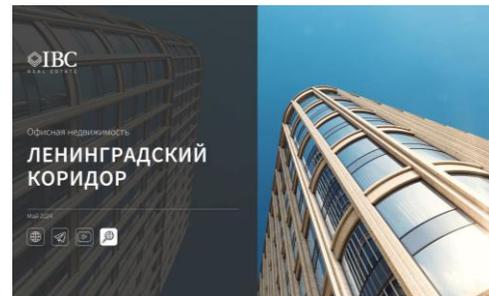
Офисная недвижимость
Стоимость строительства
Июнь 2024



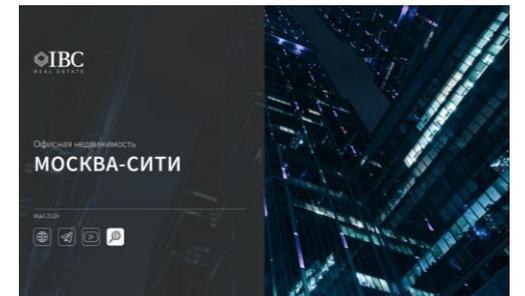
Офисная недвижимость
Сервисные офисы Москвы
Май 2024



Офисная недвижимость
Москва и Санкт-Петербург
IV квартал 2023



Офисная недвижимость
Ленинградский коридор
Май 2024



Офисная недвижимость
Москва-Сити
Май 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



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