



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

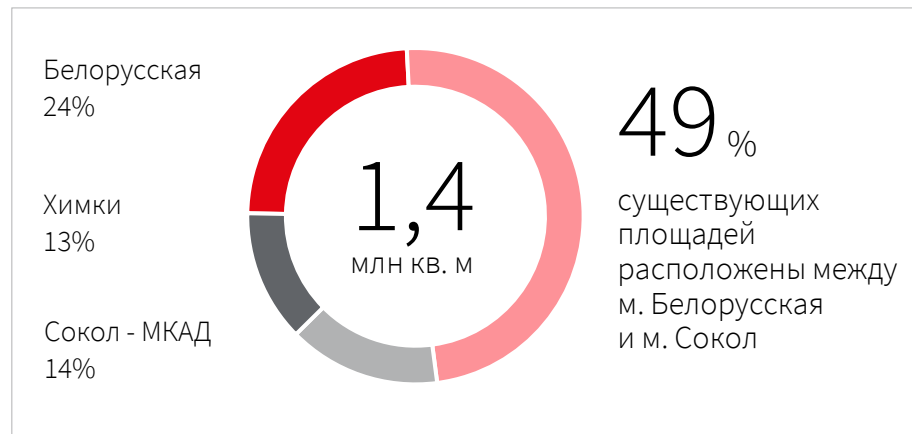
Зафиксированный по итогам III квартала 2023 года рост средневзвешенных ставок аренды является техническим – из общего объема вакансии уходят менее дорогие предложения, средняя идет вверх.

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

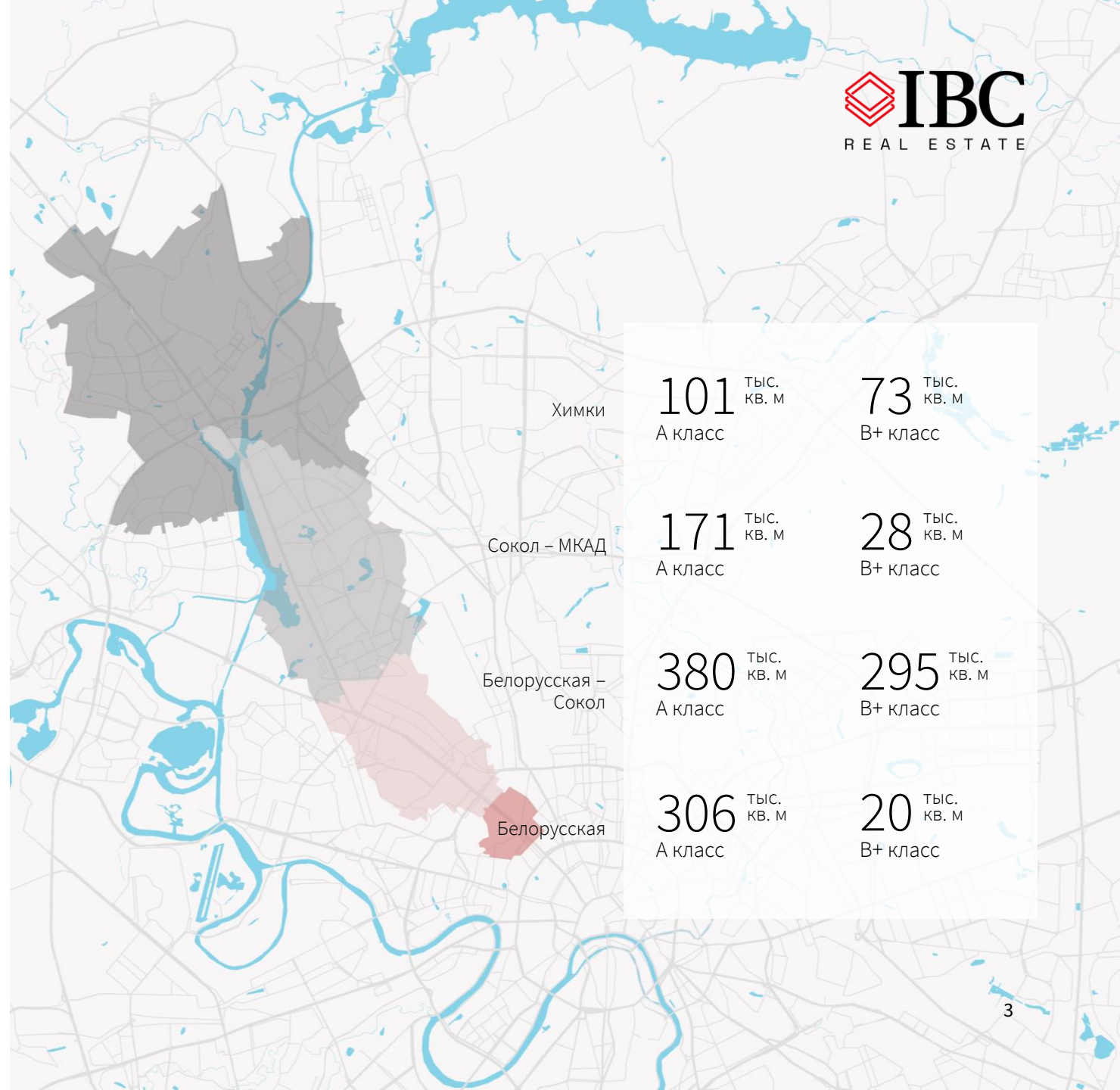
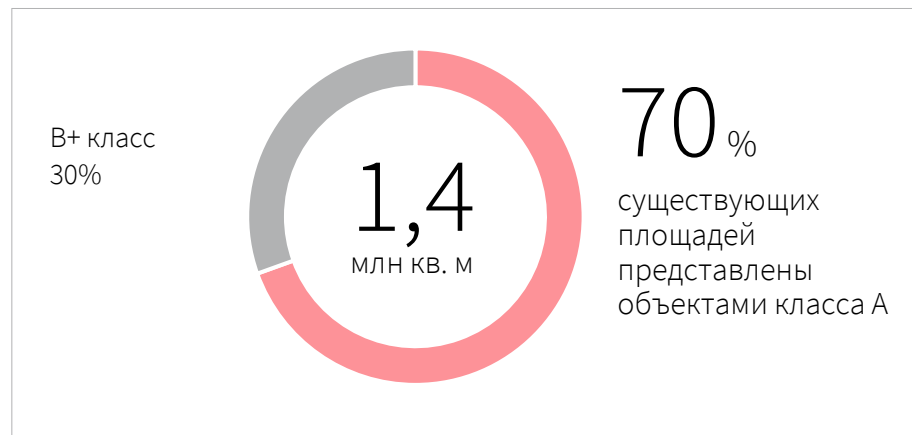
Ленинградский коридор

Существующее предложение

Структура предложения по локациям



Структура предложения по классам



Ленинградский коридор

Будущее предложение

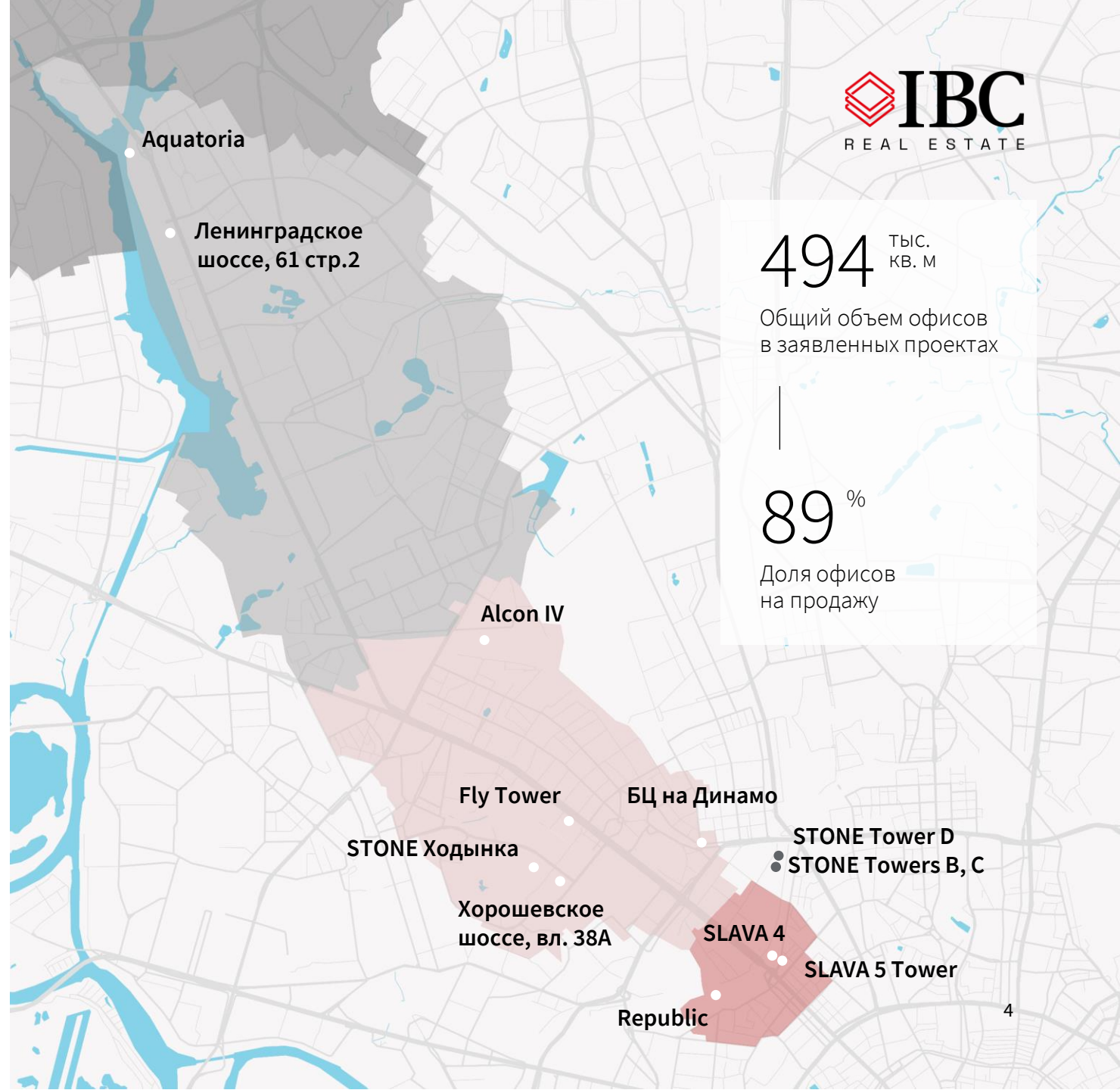
Объекты на стадии строительства

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

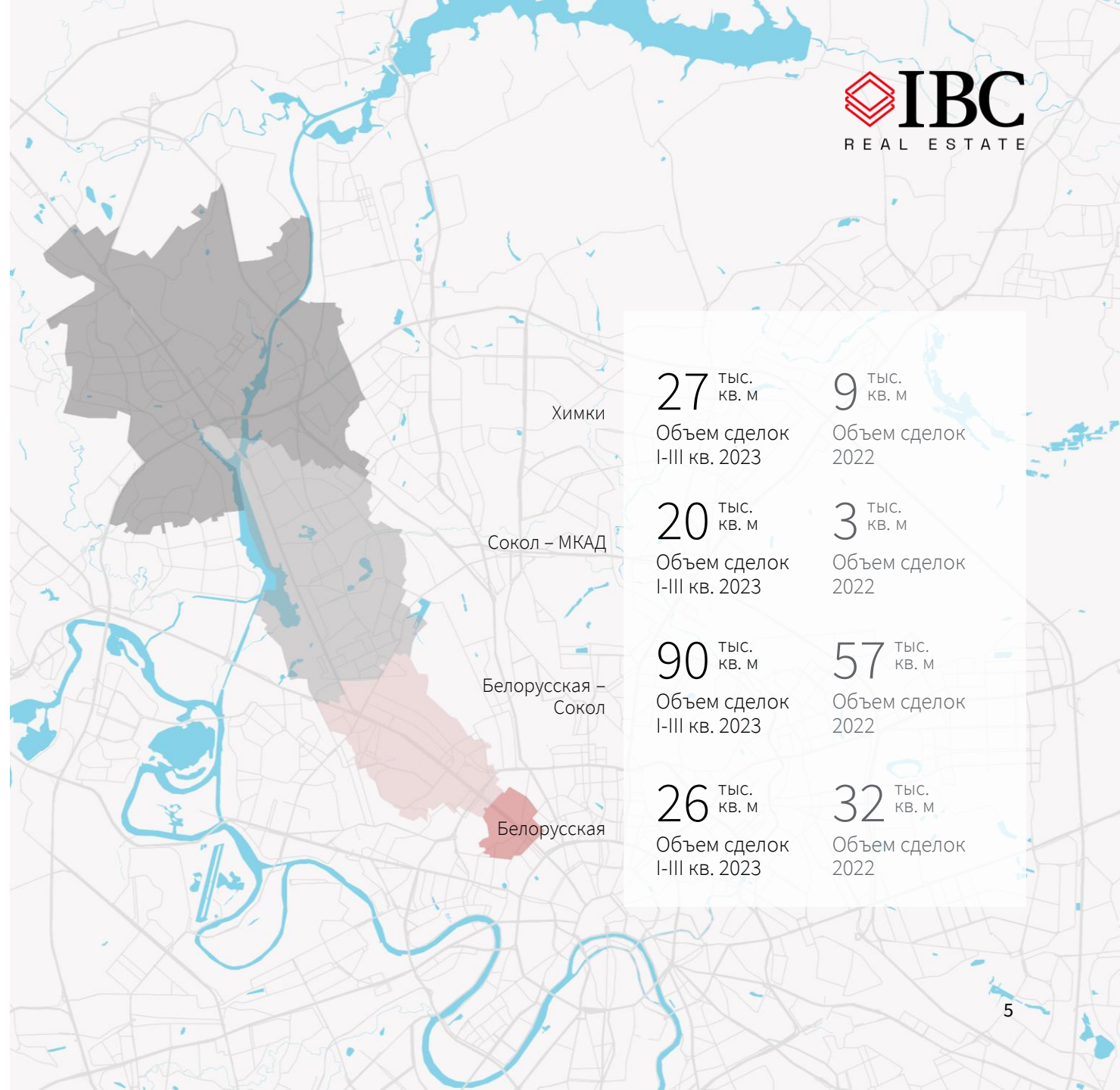
Спрос

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	8%	26%	13%	10%	12%

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**



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**



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.

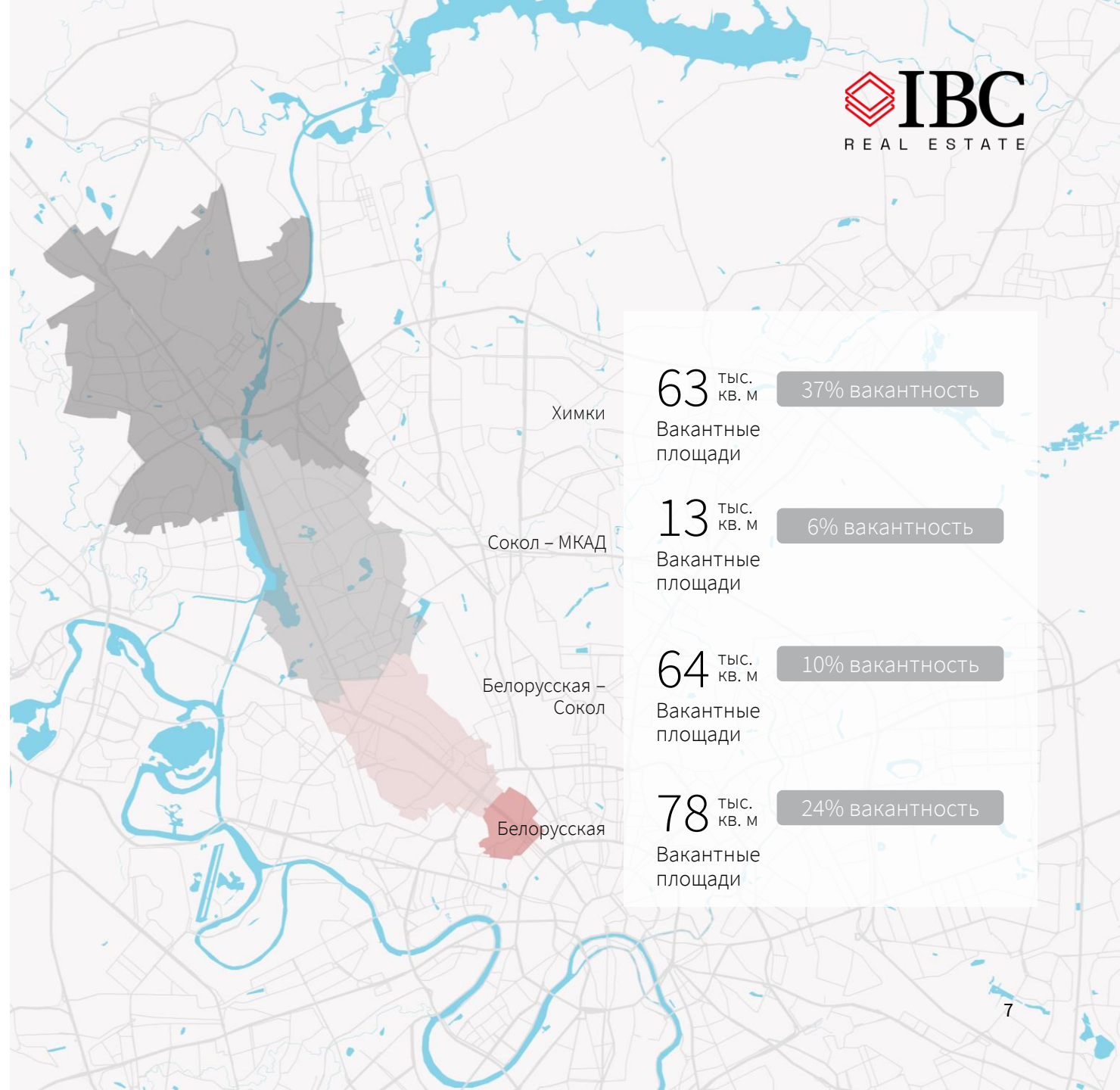
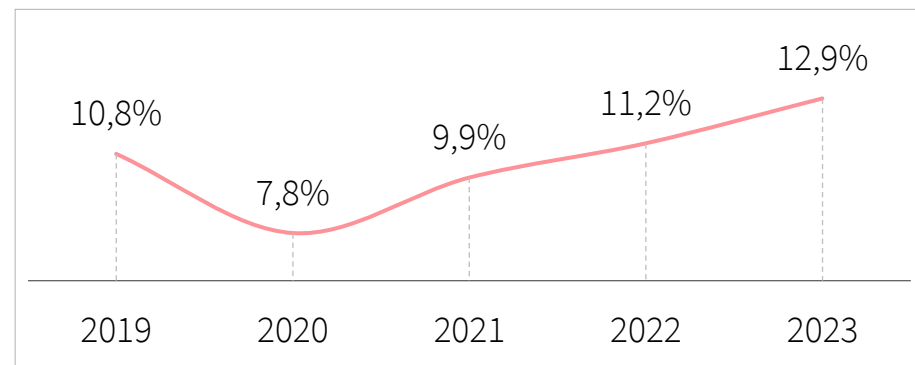
Доля свободных площадей

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

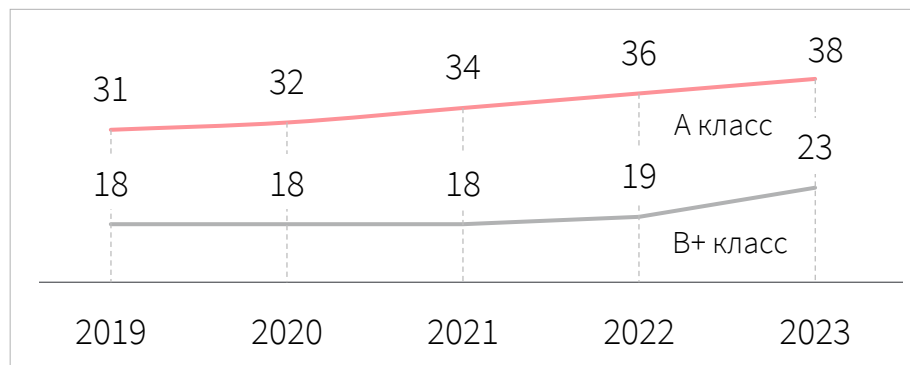
Динамика за III кв. 2023 к декабрю 2022 года

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

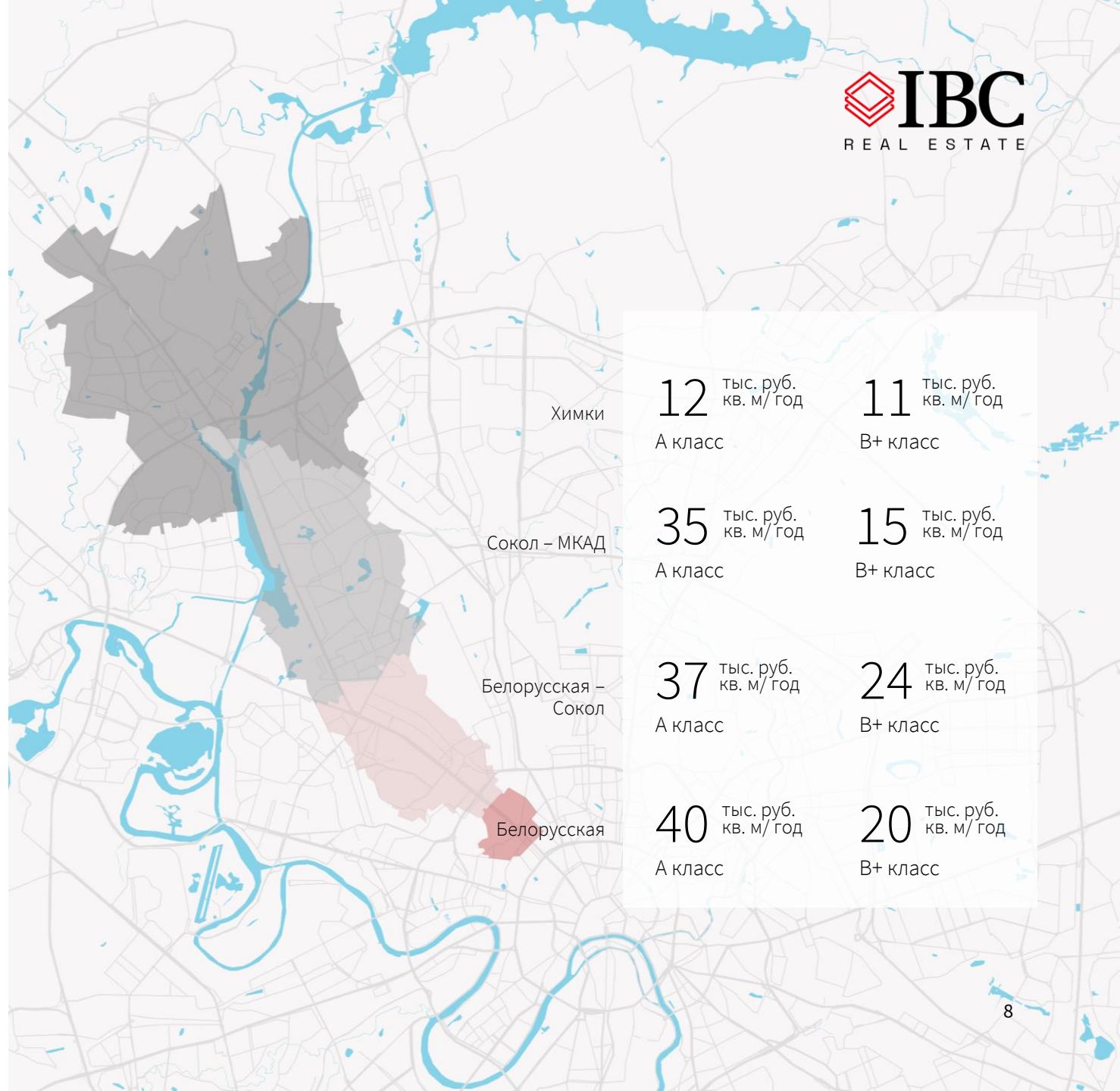
23 тыс. руб.
кв. м/год
В+ класс **+21%**

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, ОРЕХ 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

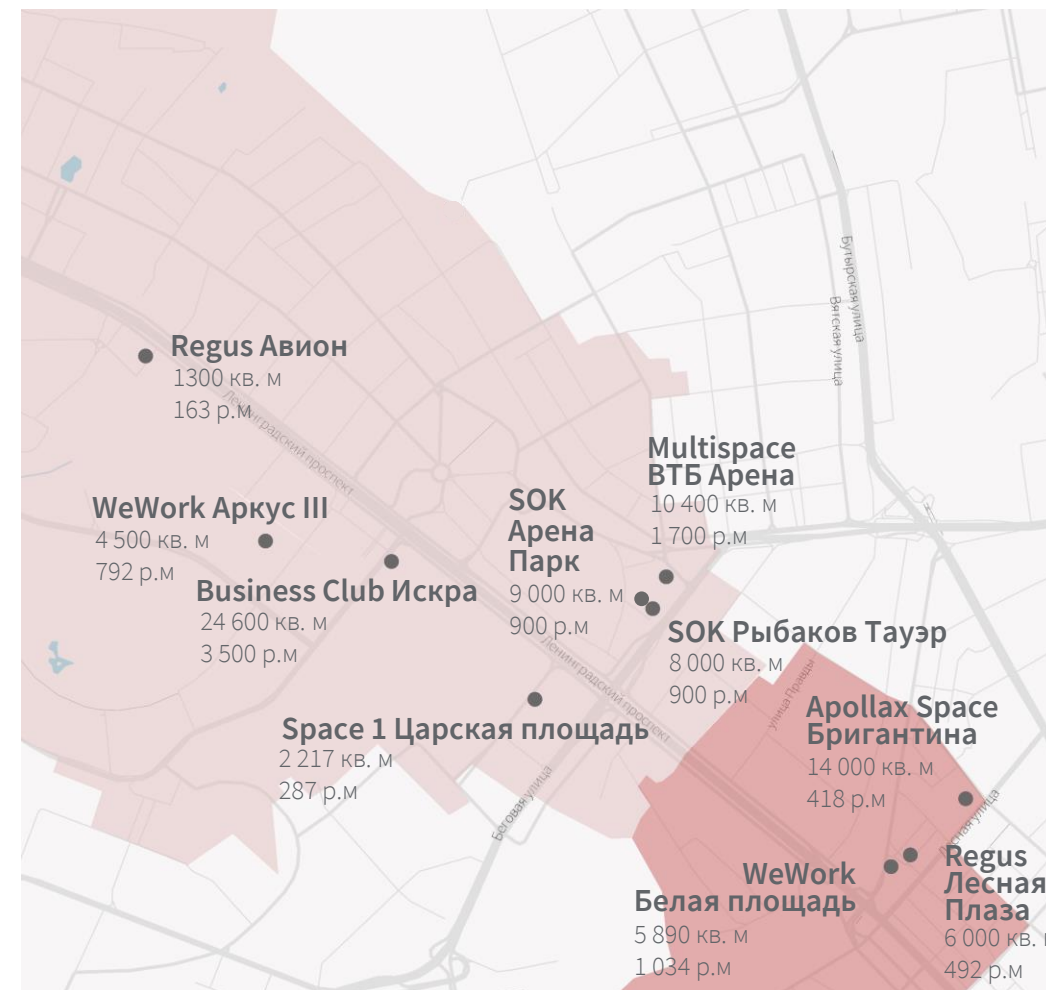
46,5 тыс. руб.
Раб. м. / мес.

Ставка аренды

3,8 %

Вакантность

Открытые сетевые сервисные офисы



* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС

Ленинградский коридор

Ключевые объекты



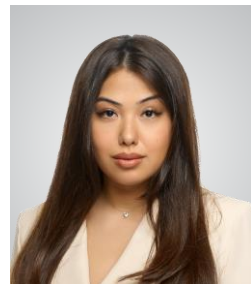


*Совершенство
в деталях*



ЕКАТЕРИНА БЕЛОВА

Член совета директоров,
руководитель департамента
офисной недвижимости

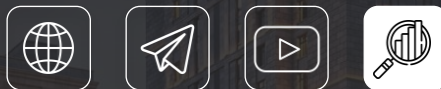


ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Россия

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

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

Казахстан

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