



Офисная недвижимость

ЛЕНИНГРАДСКИЙ КОРИДОР

Февраль 2024



Ленинградский коридор

Итоги 2023 года

Новый
квартальный
отчет



Общее предложение

20,2 млн кв. м

Москва,
Классы А, В+, В-

1,4 млн кв. м

Ленинградский коридор
Классы А, В+

Новое строительство

277 тыс. кв. м

Москва
Классы А, В+, В-

11 тыс. кв. м

Ленинградский коридор
Классы А, В+

Ставки аренды*/ Класс А

27,4 тыс. руб./ кв. м в год

Москва

38,7 тыс. руб./ кв. м в год

Ленинградский коридор**

Объем спроса

2,0 млн кв. м

Москва
Классы А, В+, В-

203 тыс. кв. м

Ленинградский коридор
Классы А, В+

Доля свободных площадей

8,1 %

Москва
Классы А, В+, В-

10,0 %

Ленинградский коридор
Классы А, В+

Ставки аренды*/ Класс В+

20,8 тыс. руб./ кв. м в год

Москва

26,1 тыс. руб./ кв. м в год

Ленинградский коридор**

Ключевые изменения по субрынку

- ❑ **Низкие объемы нового строительства**
В 2023 году в эксплуатацию было введено одно здание – Alcon III, офисной площадью 11 тыс. кв. м, что на 88% меньше прошлогоднего показателя. Такой объем в 2022 году сформирован проектами AFI Square и Prime Time, офисной площадью 78 тыс. кв. м. и 13 тыс. кв. м соответственно.
- ⤴ **Рекордный объем сделок за последние 5 лет**
По итогам года объем общий объем сделок в Ленинградском коридоре составил 203 тыс. кв. м, что в 2 раза превышает показатель прошлого года.
- ❑ **Высокая волатильность уровня вакантных помещений**
По итогам 2023 года уровень вакантных помещений составляет 10,0%, что на 1.2. п.п ниже показателя прошлого года. Тем не менее на протяжении 2023 года показатель был выше: в I кв. – 12,4%, во II кв. – 13,3%, в III кв. – 12,9%. Рост индикатора связан с высвобождением иностранными компаниями офисов, которые в короткие сроки нашли новых арендаторов.
- ⤴ **Технический рост ставок аренды**
Фактического роста арендных ставок не наблюдалось. Рост средневзвешенных связан с вымыванием менее дорогих помещений.

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

** Данные представлены без учета района Химки для наиболее корректного представления без широкого разброса ставок.

Ленинградский коридор

Будущее предложение - Бизнес-центр **White Sea**



Эксклюзив
IBC Real Estate

6 250 кв. м
офисов

Один из единичных
проектов **в аренду**

Ленинградский коридор

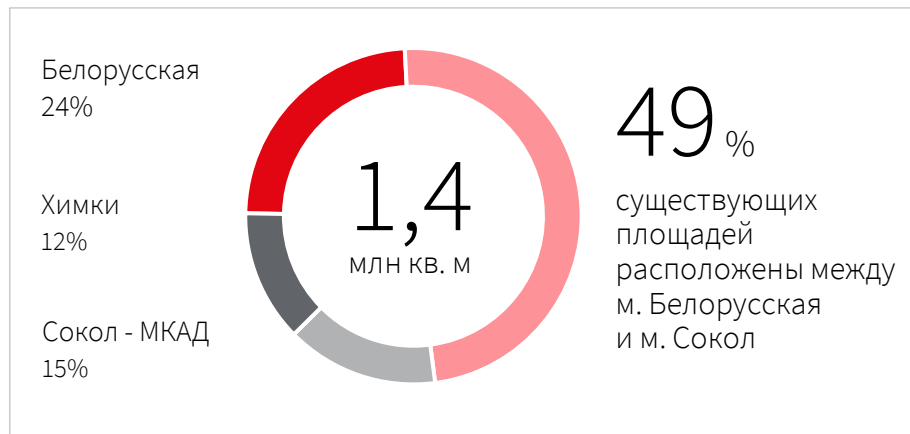
Ключевые объекты



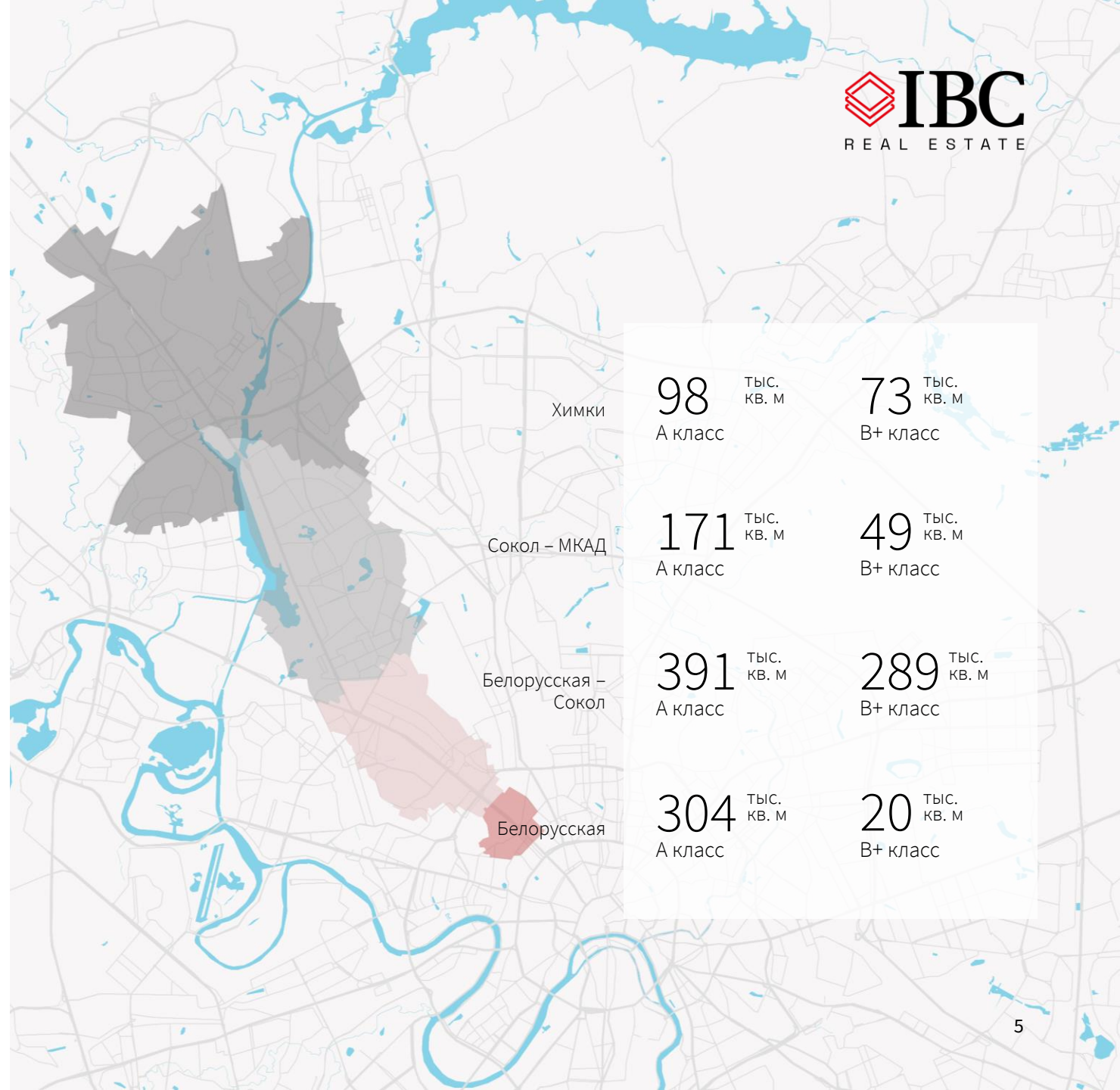
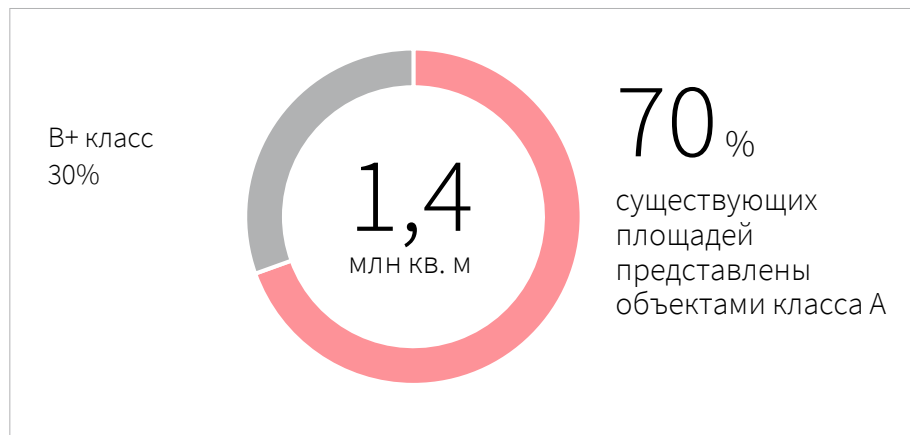
Ленинградский коридор

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	42 922 кв. м	2024
АФИ Галерея	AFI Development	A	9 600 кв. м	2024
Хорошевское шоссе, вл. 38А	Business Club	A	6 541 кв. м	2024
White Sea	СУ – 7	A	6 250 кв. м	2024
Большевик (стр. 21)	O1 Properties	A	4 750 кв. м	2024
SLAVA 4	MR Group	A	101 510 кв. м	2025
STONE Tower D	STONE	A	32 004 кв. м	2025
Nevsky Plaza	Крост	B+	17 000 кв. м	2025

Планируемые объекты

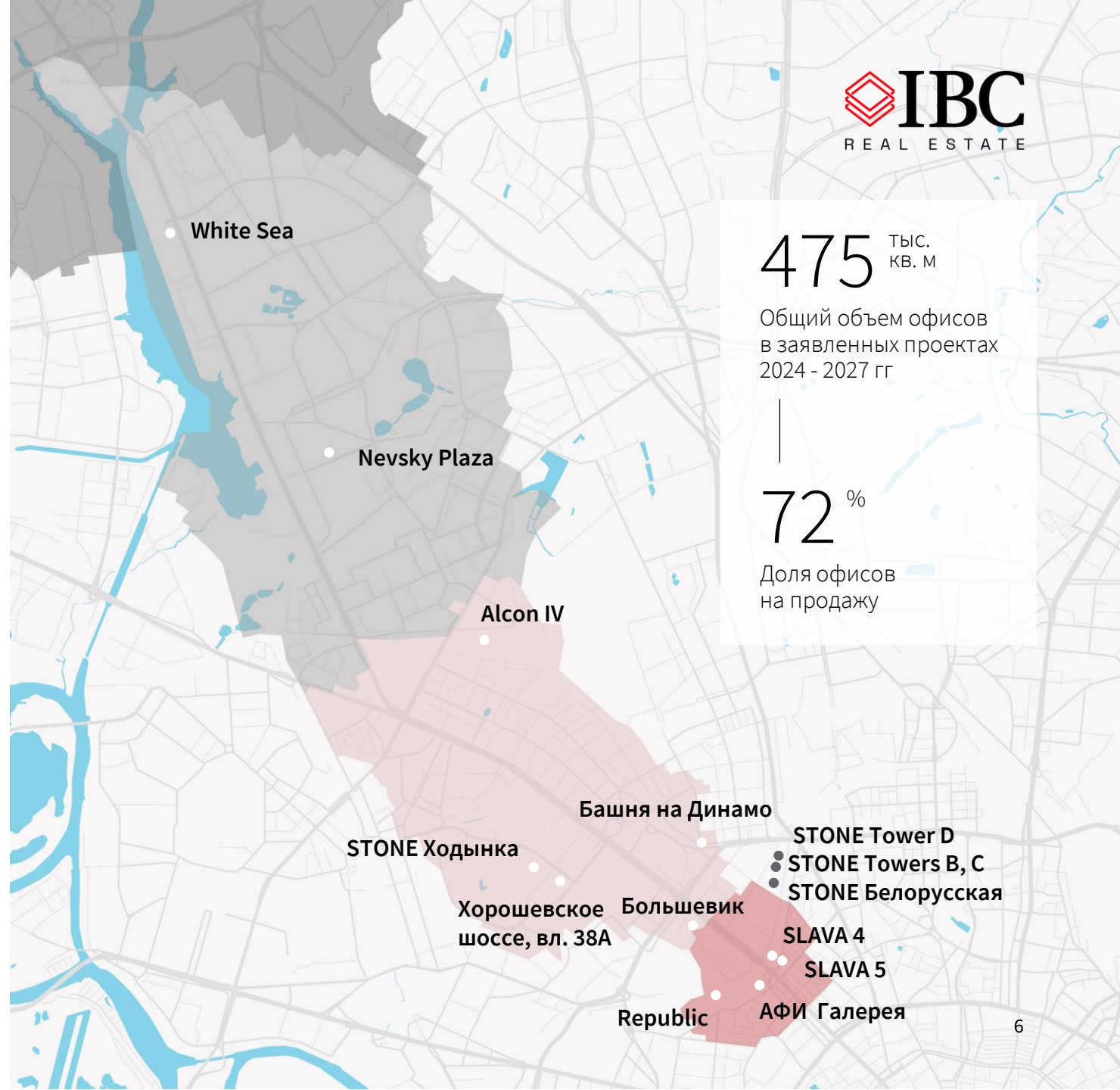
Проект	Девелопер	Класс	Площадь офисов	Готовность
SLAVA 5	MR Group	A	67 200 кв. м	2026
Башня на Динамо	Галс-Девелопмент	A	49 380 кв. м	2027
Alcon IV	Alcon Group	A	8 000 кв. м	2026
Republic	Forma	A	42 090 кв. м	2027
STONE Ходынка	STONE	A	67 000 кв. м	2027
STONE Белорусская	STONE	A	21 164 кв. м	2027

475 тыс. кв. м

Общий объем офисов в заявленных проектах 2024 - 2027 гг

72%

Доля офисов на продажу



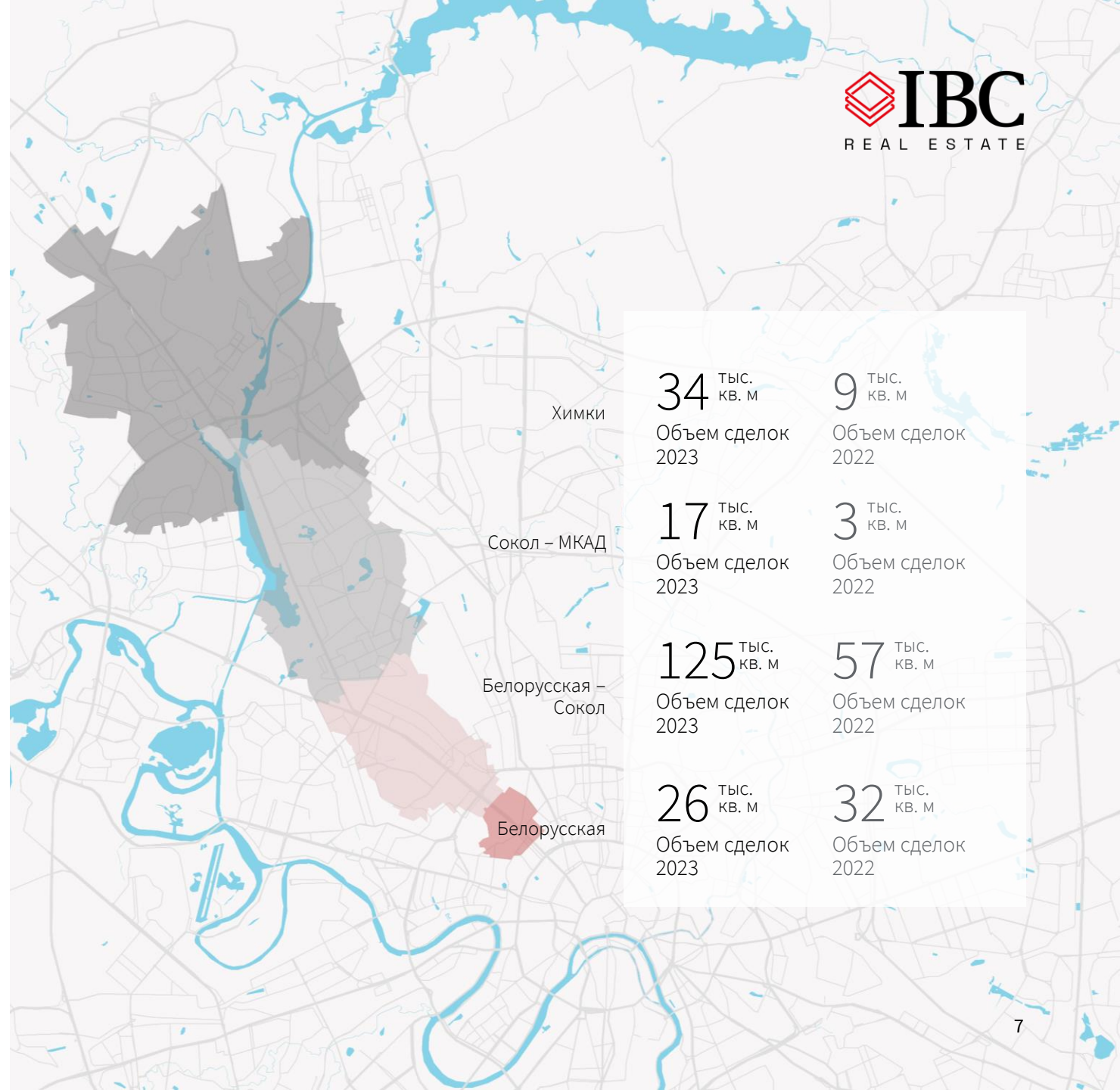
Ленинградский коридор

Спрос

13% Средняя доля Ленинградского коридора от общего объема сделок по рынку за 5 лет

Локация	2019	2020	2021	2022	2023
Ленинградский коридор	122	196	188	100	203
Другие локации Москвы	1 427	566	1 253	940	1 801
Общий объем сделок	1 549	762	1 440	1 108	2 004
Доля ЛДР	8%	26%	13%	9%	10%

По итогам 2023 года общий объем сделок в 2 раза превышает показатель прошлого года, а также является абсолютным рекордом за последние 5 лет.



Ленинградский коридор

Крупнейшие сделки 2023

Аренда



Метрополис / класс А
Площадь: **4,4 тыс. кв. м**
+ расширение 5,7 тыс. кв. м



Аркус III / класс А
Площадь: **3,8 тыс. кв. м**

WILDBERRIES

Белые Сады / класс А
Площадь: **2,3 тыс. кв. м**

Аурус-Аэро

Alcon / класс А
Площадь: **3,9 тыс. кв. м**

Smart Group

Искра-Парк / класс А
Площадь: **3,0 тыс. кв. м**

ЭДВАНТА

Линкор / класс В+
Площадь: **2,1 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**

РОСАГР ЛИЗИНГ

Prime Time / класс В+
Площадь: **7,0 тыс. кв. м**

Сервисные офисы

WILDBERRIES

Business Club Искра-Парк
839 рабочих мест



Business Club Искра-Парк
377 рабочих мест



СОК Rybakov Tower
269 рабочих мест

Ленинградский коридор

Вакантность

Динамика к декабрю 2022 года

10,0 %
-1,2 п.п.

Доля свободных площадей

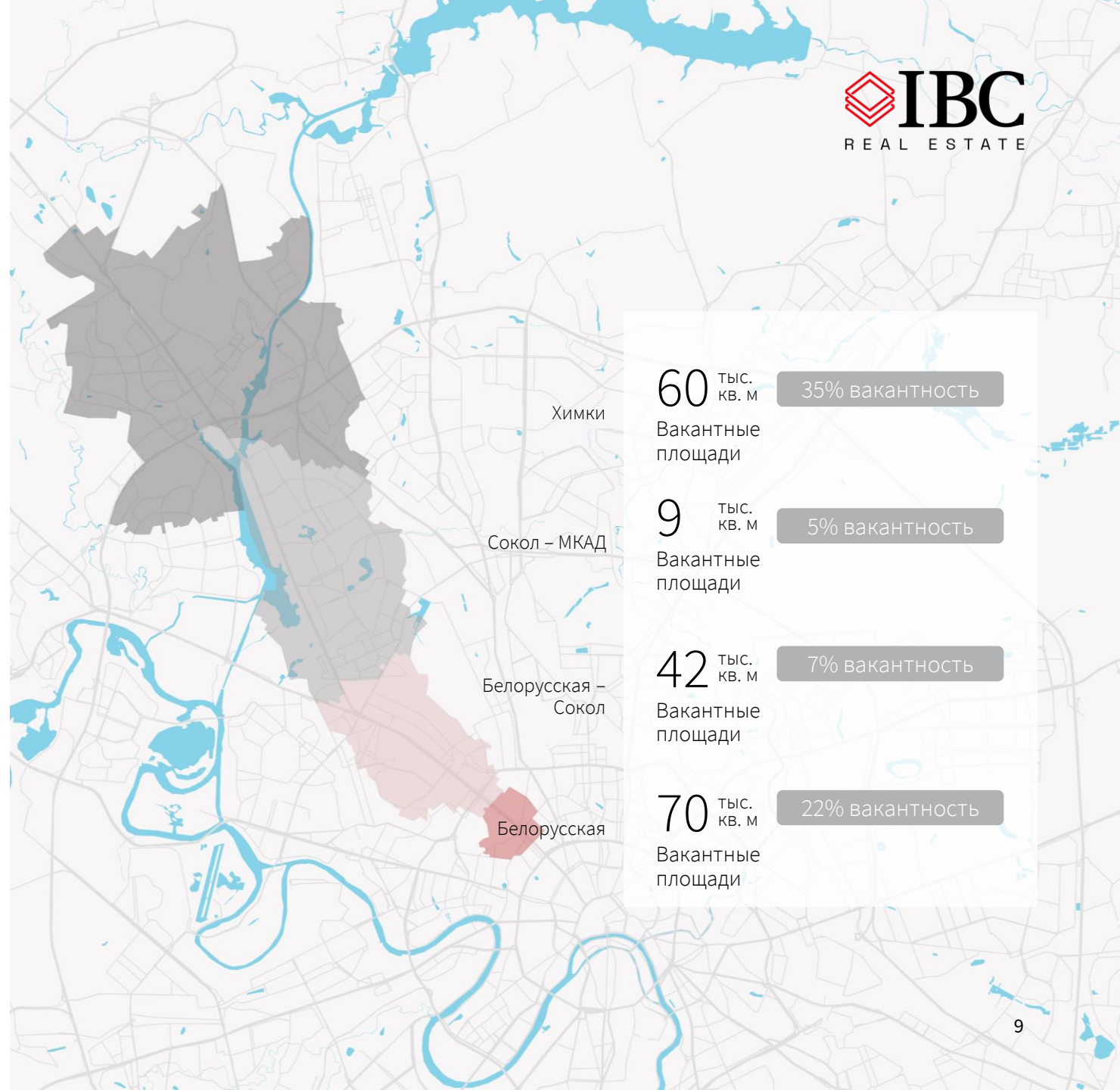
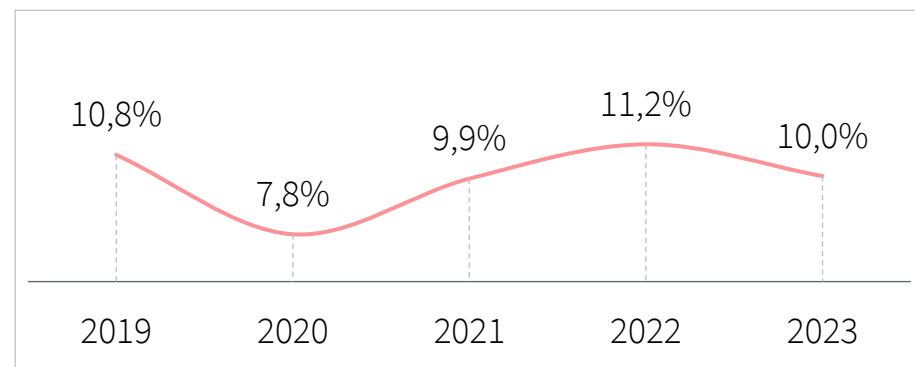
К концу 2023 года уровень вакантных помещений значительно снизился. Особенно низкий показатель зафиксирован в районе Сокол-МКАД, где вакантные помещения в классе А представлены только в БЦ Метрополис.

121 тыс. кв. м
-11%

Вакантные площади

Тем не менее в 2023 году наблюдался рост индикатора (в III кв. – 12,9%), связанный с высвобождением международными компаниями офисов, которые в короткие сроки нашли новых арендаторов.

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 к декабрю 2022 года

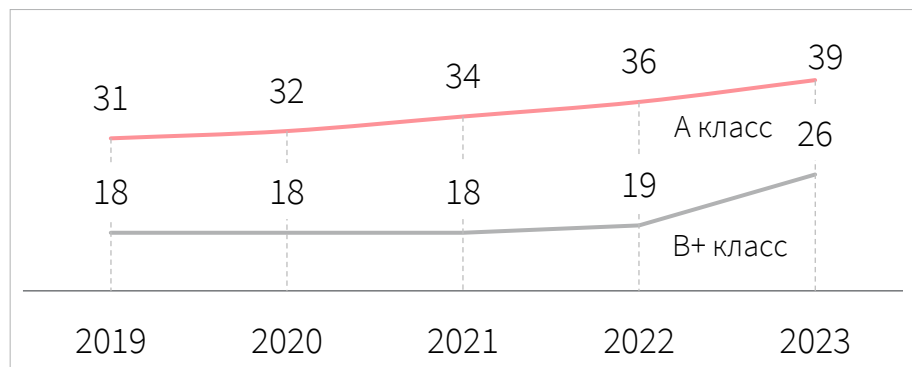
39 тыс. руб. кв. м/год
А класс **+8%**

По итогам 2023 года средневзвешенные ставки аренды увеличились в классе А и В+ на 8 и 37% соответственно. Тем не менее, рост ставок является номинальным, и, в первую очередь, связан с вымыванием менее дорогих предложений.

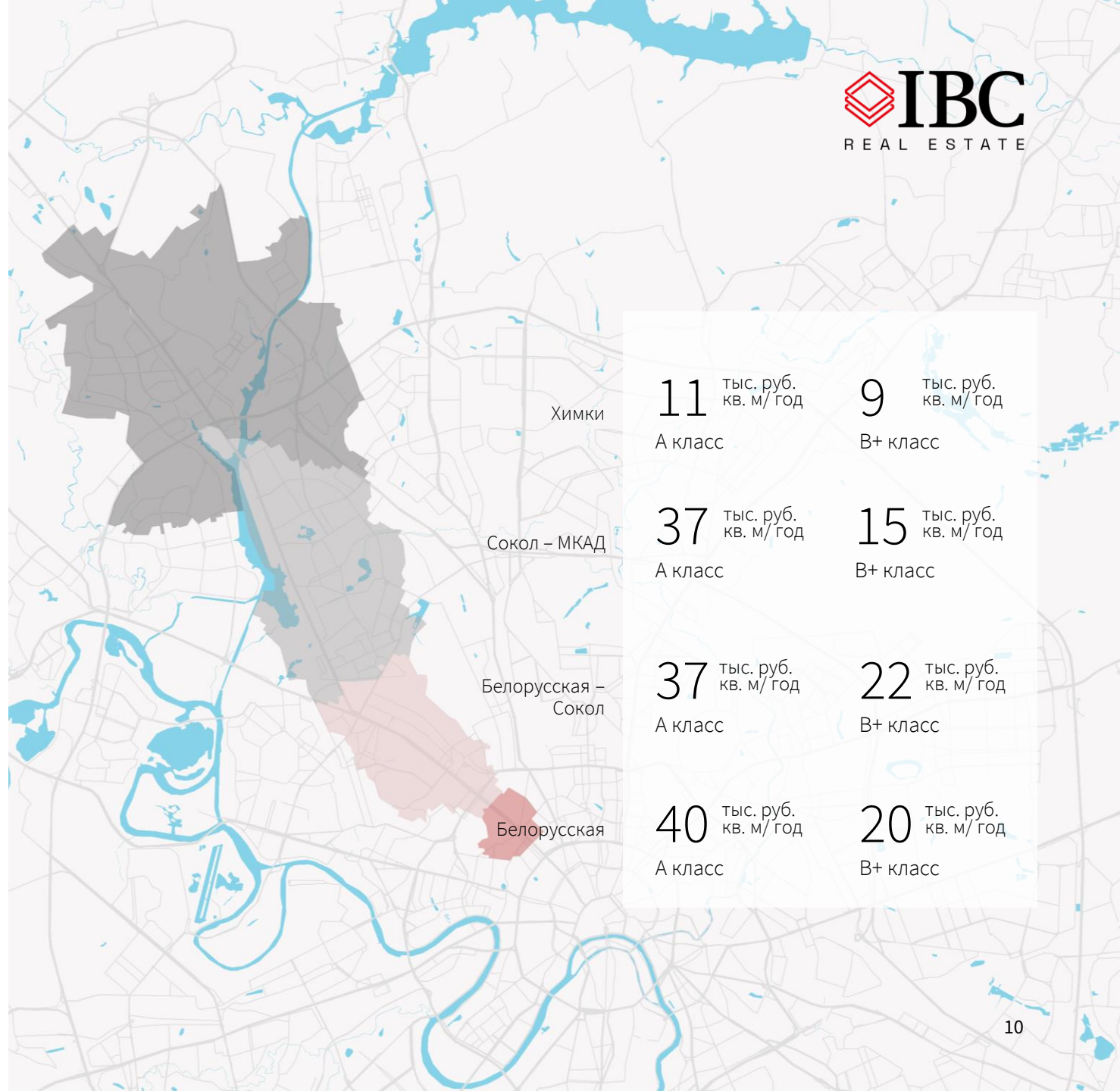
26 тыс. руб. кв. м/год
В+ класс **+37%**

Объекты класса В+ составляют 10% от общего объема предложения в ЛДР, в результате чего любые изменения вакантных площадей сильно влияют на показатель средневзвешенной ставки аренды. Реального увеличения не наблюдалось.

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

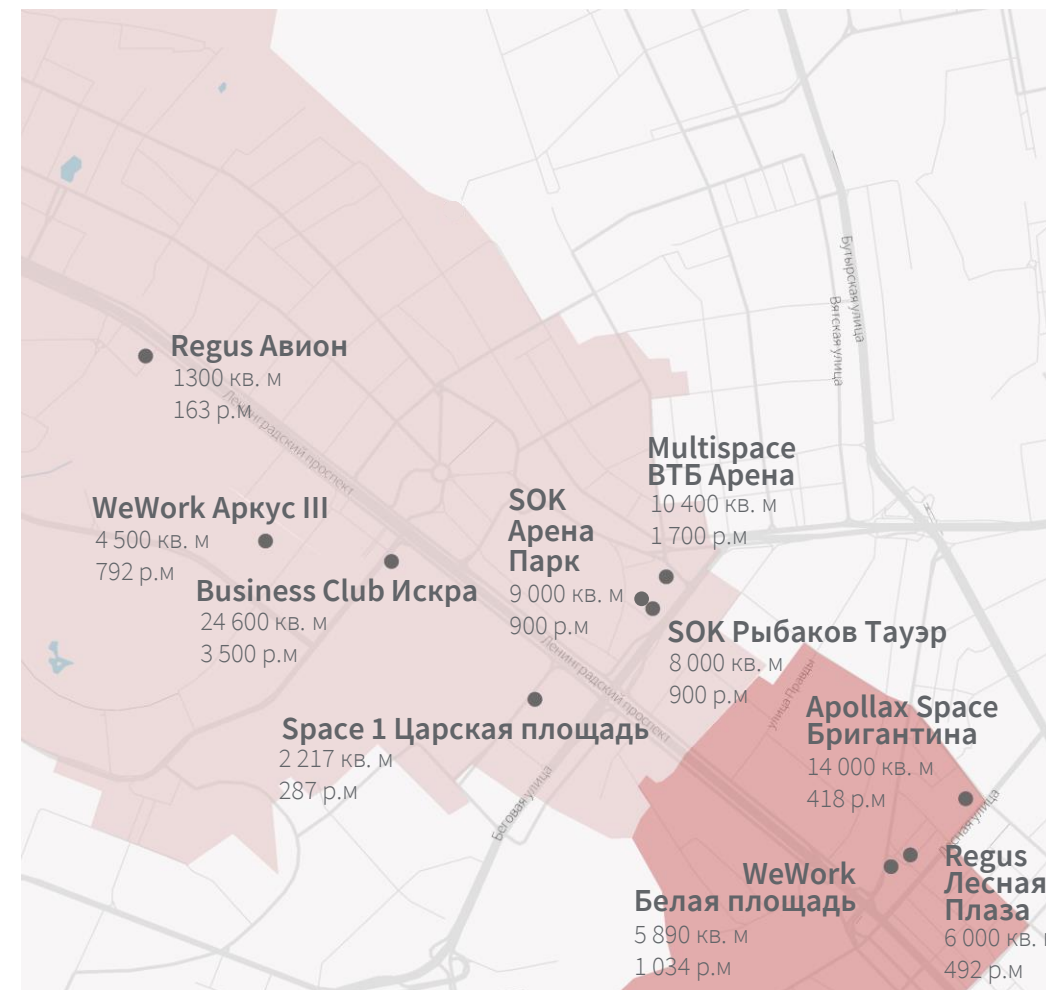
37,1 тыс. руб.
р. м. / мес.

Ставка аренды

2,4 %

Вакантность

Открытые сетевые сервисные офисы



* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС



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