



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва и Санкт-Петербург
III квартал 2023 года



Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Внешний контекст



В ожидании стабилизации

Ужесточение денежно-кредитной политики будет способствовать возвращению экономики на траекторию умеренного сдержанного роста

Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

	2022	2023п	2024п
Темп роста ВВП, % г/г	-2,1	2,8	2,3
ИПЦ, % к декабрю	11,9	7,5	4,5
Ключевая ставка в среднем по году, %	10,6	9,6-9,7	11,5-12,5
Оборот розничной торговли, % г/г	-6,7	5,3	3,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения, % г/г	-1,0	4,3	2,7
Курс доллара США, рублей за доллар	67,5	85,0	90,0
Цена на нефть марки Brent, долл. США за баррель	98,7	83,5	85,0
Цена на нефть марки Urals, долл. США за баррель	76	60	60

Источник: ЦБ РФ, Минэкономразвития

Стремительный **рост экономической активности** в I полугодии **привел к усилению проинфляционных рисков**



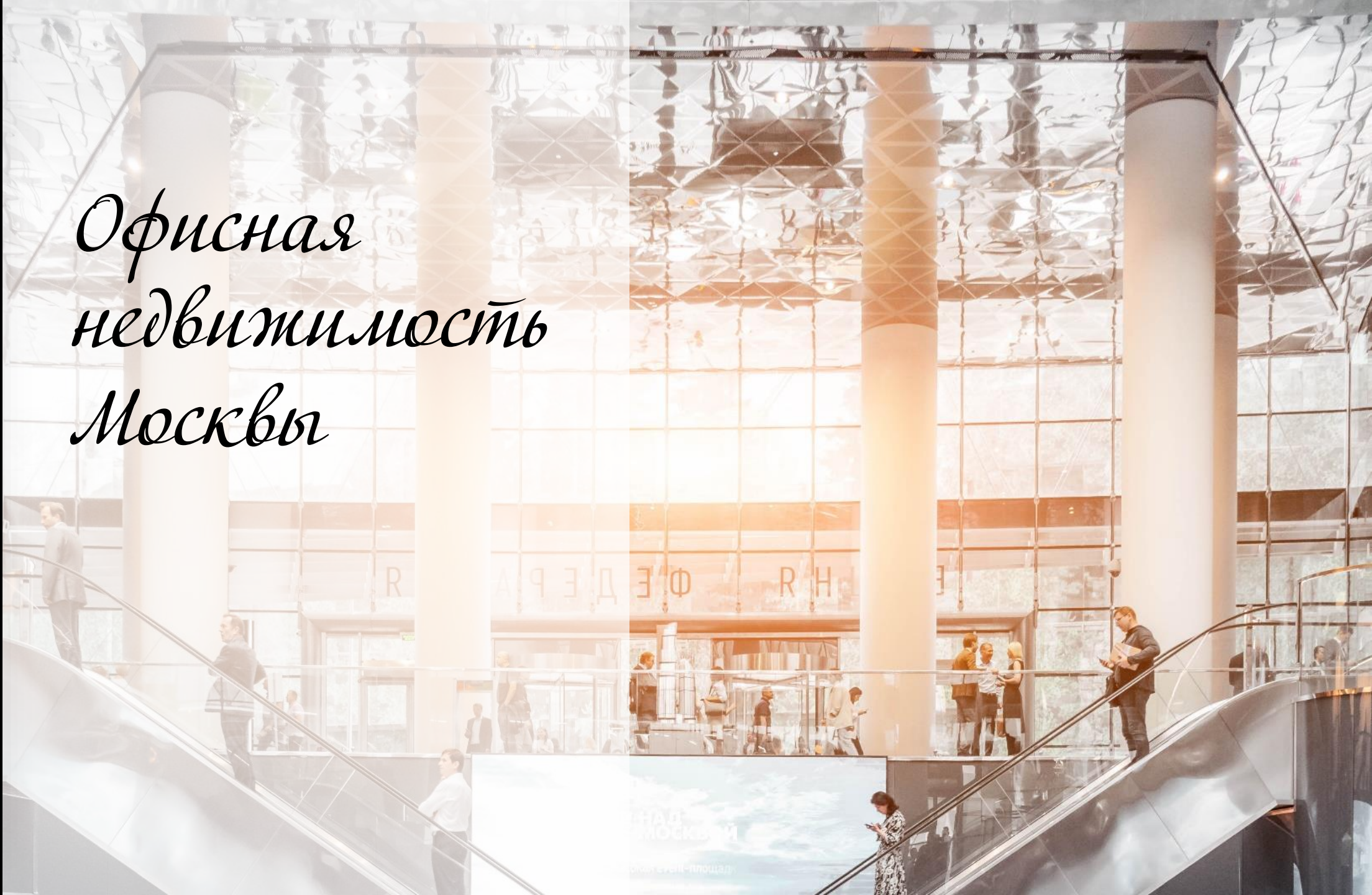
С учетом того, что с начала года средняя ключевая ставка равна 8,2%, с 18 сентября **до конца 2023 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 13,0-13,6 %**

Восстановление экономики в III квартале 2023 года шло по широкому кругу отраслей. По оценкам ЦБ, та часть экономики, которая ориентирована на внутренний спрос, в целом уже превысила уровень докризисного 2021 года.

Уверенный рост внутреннего спроса происходит за счет расширения частного спроса при сохранении государственного спроса на высоком уровне. Увеличение потребительской активности поддерживается высокими темпами кредитования и ростом реальных заработных плат на фоне дефицита трудовых ресурсов.

В среднесрочной перспективе деловая активность снизится на фоне ужесточения денежно-кредитных условий. Спрос на рынках коммерческой недвижимости сохранится, однако будет более сдержанным в сравнении с летними месяцами 2023 года.

Офисная недвижимость Москвы



Ключевые индикаторы

	2021	2022	II кв. 2023	III кв. 2023	2023П
Общее предложение, тыс. кв. м*	19 514	19 862	19 966	20 047	20 189
Класс А	4 975	5 235	5 335	5 397	5 523
Класс В+	9 608	9 696	9 701	9 720	9 735
Новое строительство, тыс. кв. м	589	348	105	185	327
Класс А	456	260	100	161	287
Класс В+	133	88	5	24	40
Объем сделок, тыс. кв. м	1 440	1 041	846	1 396	1 900
Класс А	589	365	389	724	1 000
Класс В+	568	578	427	630	800
Доля свободных площадей, %	11,4%	12,4%	10,9%	8,3%	8,0%
Класс А	10,3%	12,8%	13,3%	11,5%	11,0%
Класс В+	9,0%	9,8%	7,0%	5,9%	5,7%
Ставка аренды, тыс. руб./кв. м/год**	16,3	18,7	21,6	22,4	22,5
Prime	46,5	46,2	43,7	41,3	41,0
Класс А	22,6	25,6	26,3	27,3	27,5
Класс В+	15,5	17,3	20,7	20,8	21,0

* Здесь и далее – итого по классам А, В+ и В-

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

Основные изменения за III кв. 2023

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.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

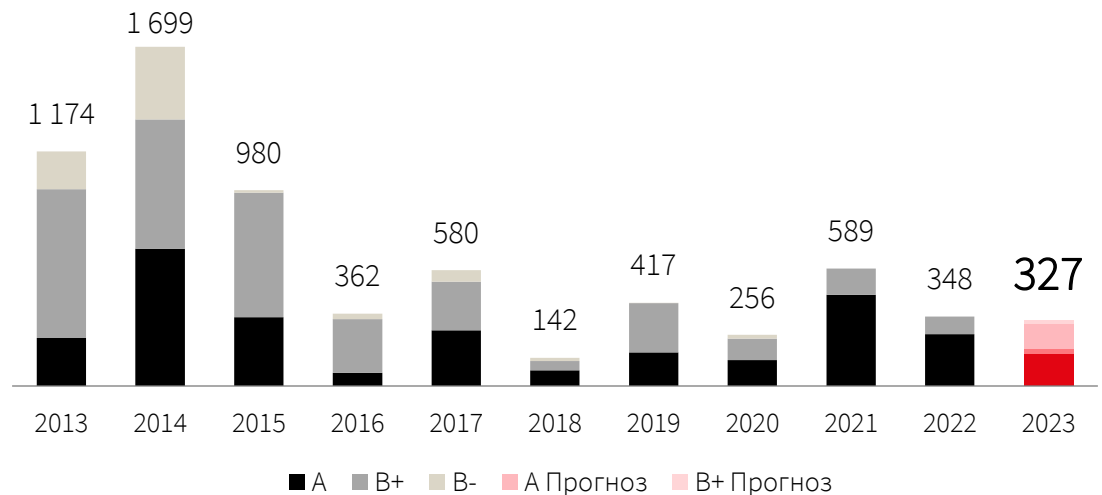
Общий сток превысил 20 млн кв. м

В III квартале 2023 года на офисном рынке Москвы было введено в эксплуатацию восемь офисных зданий общей площадью 81 тыс. кв. м. Крупнейшие из них – корпуса 4 и 5 в составе квартала Ostankino Business Park, кластер «Образовательный» в рамках Инновационного центра МГУ и бизнес-центр «Алкон III». Суммарно с начала 2023 года в эксплуатацию было введено 185 тыс. кв. м офисов, что на 11% ниже показателя за аналогичный период 2022 года.



По итогам III квартала офисный рынок перешел важный рубеж – общий объем офисного предложения в Москве превысил 20 млн кв. м.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



* Итого по рынку, классы A и B+

Крупнейшие объекты, введенные в III квартале 2023 года:



Ostankino Business Park, корп. 4 и 5
33 тыс. кв. м офисов / класс А



Кластер «Образовательный»
15 тыс. кв. м офисов / класс А



Алкон III
10 тыс. кв. м офисов / класс А

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

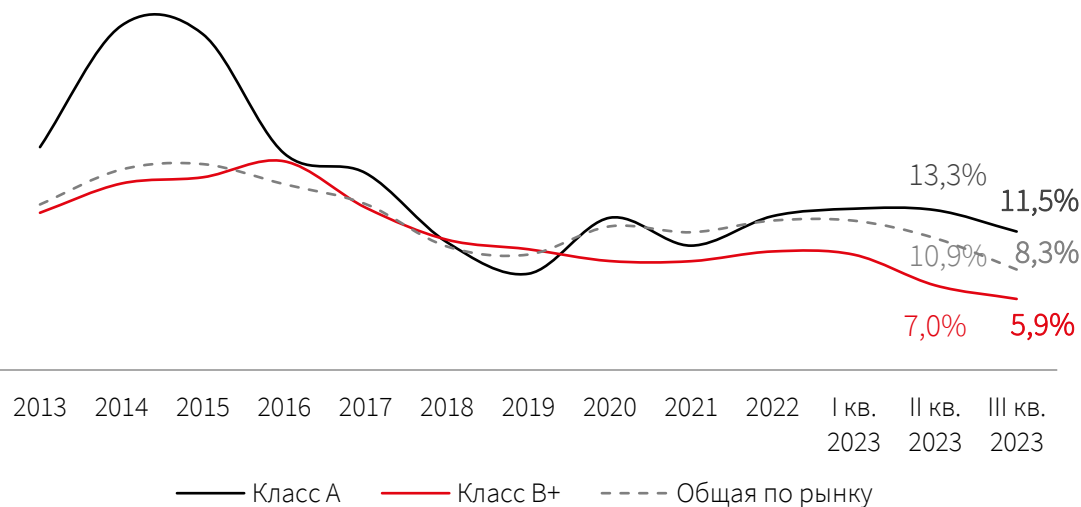
Приложение

Доля свободных площадей стремительно снижается

По итогам III квартала 2023 года на офисном рынке Москвы фиксируется снижение вакантности. Доля свободных площадей по классу А составила 11,5%, что на 1,8 п.п. ниже значения II квартала 2023 года. В классе В+ уровень вакантности составил 5,9% – за три месяца показатель снизился на 1,1 п.п. Это минимальное значение в классе В+ за более чем 10 лет.

В целом по рынку доля свободных площадей по результатам III квартала снизилась на 2,6 п.п. и составила 8,3%. Также постепенно заполняются площади в наиболее премиальных офисных зданиях Москвы – по итогам III квартала вакансия в объектах Prime составила 19,7%, что на 2,5 п.п. ниже показателя II квартала 2023 года. По итогам года доля свободных площадей по рынку в целом может составить порядка 8%. Ключевое влияние на показатель оказывают **растущая деловая активность и высокие темпы заключения сделок по предварительной аренде и покупке строящихся объектов**. Таким образом, большинство зданий вводятся в эксплуатацию заполненными и не оказывают влияния на уровень вакантности.

Динамика доли свободных площадей, %



11,5 % **-1,8 п.п.**
Класс А

5,9 % **-1,1 п.п.**
Класс В+
Минимум за более чем 10 лет

19,7 % **-2,5 п.п.**
Prime

8,3 % **-2,6 п.п.**
Итого по рынку,
классы А, В+ и В-

8,0 %
Прогноз по итогам
года, классы А, В+ и В-

Динамика по сравнению
с II кварталом 2023 года

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Динамика по субрынкам

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Доля свободных площадей, %

Сравнение с II кв. 2023

	ЦДР	СК-ТТК ¹	Москва-Сити	Вне ТТК ²
Класс А	-2,0 п.п. 10,9	-3,4 п.п. 4,1	-1,4 п.п. 3,9	-1,4 п.п. 17,2
Класс В+	-2,0 п.п. 4,1	-1,4 п.п. 5,4	-0,7 п.п. 4,0	-0,8 п.п. 6,7
Общая	-4,4 п.п. 9,8	-4,1 п.п. 6,6	-1,3 п.п. 3,9	-1,7 п.п. 9,0

Ставка аренды, тыс. руб./кв. м/год³

	ЦДР	СК-ТТК ¹	Москва-Сити	Вне ТТК ²
Класс А	+3% 40,2	+5% 32,7	+2% 41,9	+1% 19,9
Класс В+	+5% 33,9	+1% 25,4	+1% 41,2	+1% 16,5
Общая	+6% 35,1	+4% 23,4	+2% 41,8	+3% 17,2

1. СК-ТТК без учета Москва-Сити
2. Вне ТТК учитывает территорию за МКАД

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

Ставки остаются стабильны

Снижение величины предоставляемых дисконтов

По итогам сентября 2023 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по рынку составила 22,4 тыс. руб. за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов), что на 4% выше показателя, зафиксированного на конец I полугодия 2023 года. Год к году рост более существенный – текущая средневзвешенная ставка на 21% выше значения на конец III квартала 2022 года. Однако важно понимать, что **рост** является номинальным и, в первую очередь, **связан с вымыванием менее дорогих предложений**.

Наибольший объем спроса за последние три месяца был сосредоточен за пределами ТТК, где ставки аренды значительно ниже среднерыночных значений. В результате вымывания более бюджетных вариантов средневзвешенные значения ставок в целом по Москве корректируются вверх.

Фактически собственники заняли выжидательную позицию – **по большинству зданий запрашиваемые ставки стабильны и не успели отреагировать на рекордную деловую активность в сторону повышения**. При этом величина предоставляемых арендодателями дисконтов сильно сокращается, особенно в объектах с высоким спросом. В зданиях с длительным сроком экспозиции офисных помещений собственники по-прежнему готовы на существенную скидку к запрашиваемой ставке.

Точечные снижения ставок по Prime объектам

Несмотря на значительное снижение уровня вакантности в классе А, наибольшая доля свободных площадей по-прежнему фиксируется в наиболее дорогих Prime объектах – 19,7% по итогам III квартала 2023 года. Вместе с этим за последние три месяца были зафиксированы точечные снижения запрашиваемых ставок аренды в некоторых премиальных офисных зданиях в центре. Однако по мере приближения вакансии к среднерыночному уровню ставки могут вернуться к первоначальным значениям.

При сохранении текущего уровня деловой активности **в 2024 году возможно фактическое повышение запрашиваемых ставок аренды.**

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

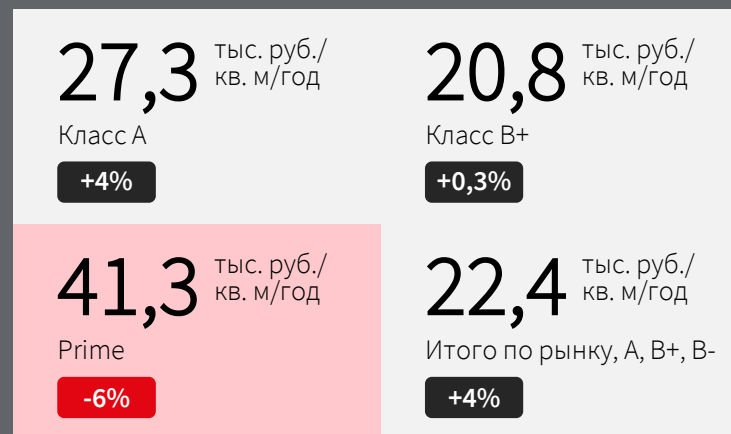
Приложение

Почему растет средневзвешенная?

Высокий спрос на недорогие помещения

Недорогие помещения исчезают из общей вакансии

Средняя расчетная ставка аренды увеличивается



Динамика по сравнению с II кварталом 2023 года

Рекордный спрос продолжается

Объем спроса за I-III кв. 2023 года – максимальный за более чем 10 лет*.

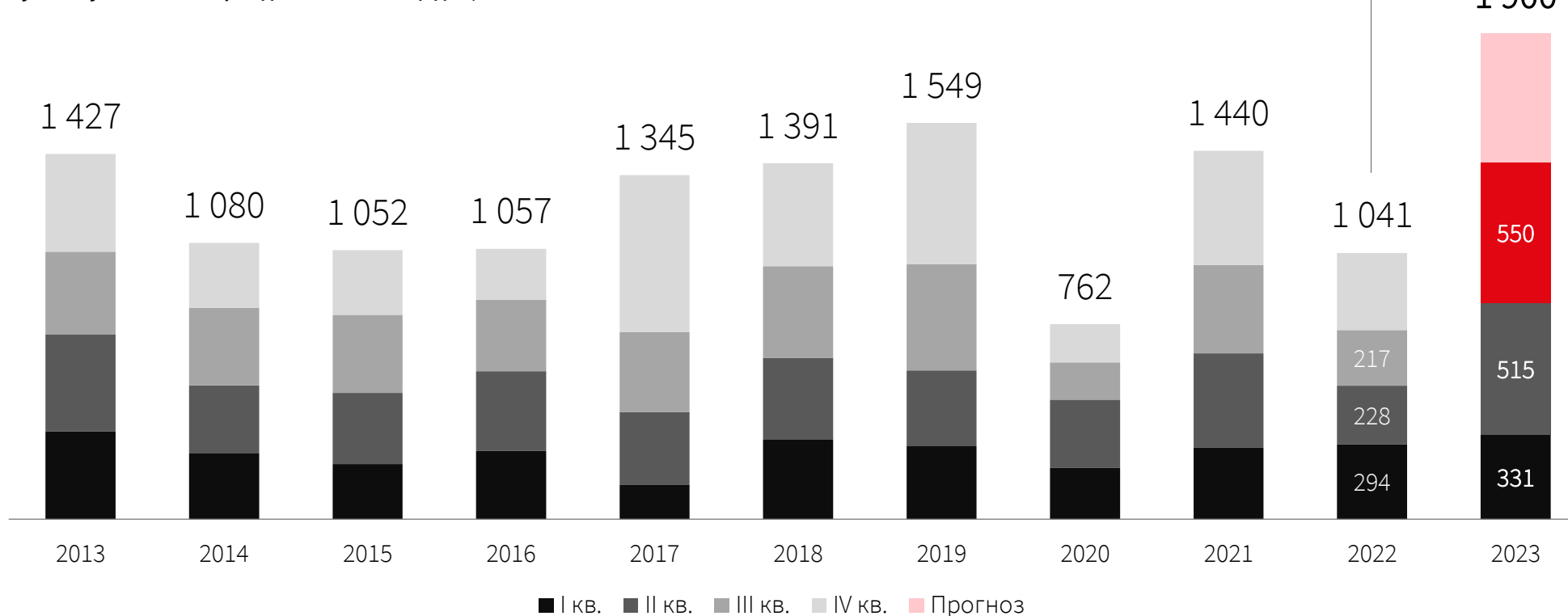
Прогнозы повторно пересматриваются в положительную сторону.

+83%

Прогнозируемый
рост год к году

Наиболее востребованы > Класс А — 52% от общего объема сделок — Вне ТТК — 46% от общего объема сделок — < 1 000 кв. м — 30% от общего объема сделок

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



* Сравнение объемов сделок за I-III кварталы каждого года

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы >

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Рекордный спрос продолжается

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

1,4 млн кв. м

Общий объем сделок за 9 мес. 2023 года

+34% к 2022 г.

Динамика по сравнению с результатом за весь 2022 год

Объем чистого поглощения* находится в положительной зоне и по итогам 9 мес. 2023 года составил **1 млн кв. м**

По итогам 9 месяцев 2023 года общая сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Москвы составила 1,4 млн кв. м, что уже сейчас превышает показатель за весь 2022 год на 34%.

Наибольший объем сделок был заключен в классе А и по итогам января-сентября 2023 года составил 724 тыс. кв. м или 52% от общего объема сделок в Москве. Данный результат в 2 раза превышает значение за весь 2022 год. Крупнейшей сделкой по-прежнему остается покупка 47 тыс. кв. м в башне Time проектом iCity Правительством Москвы в начале года. В целом по рынку **сохранение спроса на крупные приобретения** – одна из ключевых тенденций 2023 года.

Объем сделок по классу В+ держится на высоком уровне – 630 тыс. кв. м по итогам 9 месяцев 2023 года или 45% от общего объема сделок столицы.

Распределение по зонам, тыс. кв. м

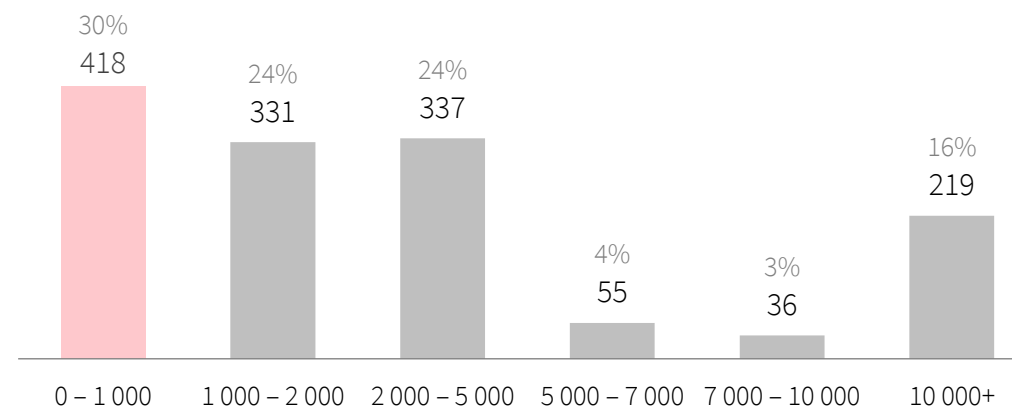
	I-III кв. 2023	% от общего
ЦДР	291	21%
СК-ТТК ¹	300	21%
Москва-Сити	156	11%
Вне ТТК ²	649	46%
	1 396	

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

1. СК-ТТК без учета Москва-Сити

2. Вне ТТК учитывает территорию за МКАД

Структура спроса по размеру сделки, тыс. кв. м / % от общего индикатора I-III кв. 2023 года



Сохраняется спрос на крупные приобретения

Приобретение пустого объекта для размещения собственного бизнеса

Примеры сделок за январь-сентябрь 2023 года

Площадь / Проект / Покупатель / Дата сделки



47 ТЫС. КВ. М
iCity Time Tower
Правительство Москвы
I кв. 2023

17 ТЫС. КВ. М
iCity Space Tower
Конфиденциально
Сделка III кв. 2023

М **М** м. Шелепиха



27 ТЫС. КВ. М
Orbital
Компания группы
«Нацпроектстрой»

Сделка III кв. 2023

М **М** м. Шелепиха

Инвестиционные сделки, в т.ч. продажа иностранных активов

Примеры сделок за январь-сентябрь 2023 года

Площадь / Проект / Покупатель / Дата сделки



42 ТЫС. КВ. М
Химки бизнес-парк
КЛС-Химки

Сделка III кв. 2023
Заполняемость менее
70% на момент сделки

D3 МЦД-3 Химки



4 ТЫС. КВ. М
Lucky Строеие 2
Конфиденциально

Сделка III кв. 2023
Заполняемость 100%
на момент сделки

М м. Улица 1905 года

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Новые проекты на продажу

ОТ НОВЫХ ИГРОКОВ офисного рынка

DOMINANTA



QOOB – класс А

М М М D1 м. Кунцевская

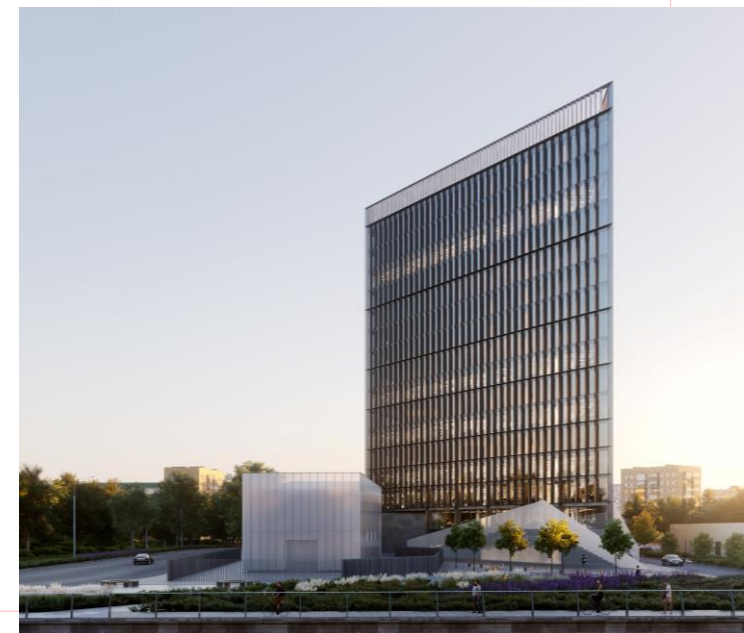
Ожидается старт строительства
В продаже блоки / здание целиком

~19 тыс. кв. м*
ДДУ

26 тыс. кв. м
ДКПБВ

* Здесь и на стр. 15 –
продаваемая площадь
офисов

FORMA



PORTA – класс А

М D1 м. Фили

В стадии строительства
По запросу

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Новые проекты на продажу от основных игроков офисного рынка

Внешний контекст

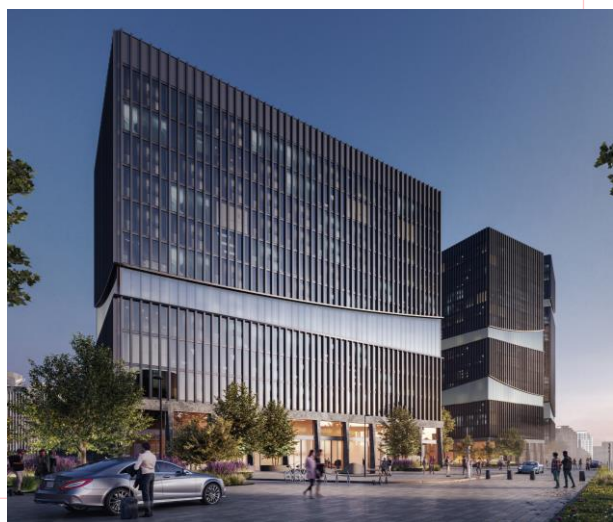
Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

STONE



STONE Ходынка – класс А

м. ЦСКА

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

MR GROUP



SLAVA – класс А

м. Белорусская

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

HUTTON



GEOLOG 2 – класс А

м. Калужская / Воронцовская

В стадии строительства
В продаже блоки / этажи
18 тыс. кв. м
ДДУ

Продажа офисов в строящихся БЦ

Первичное предложение
на октябрь 2023: блоки и этажи

Внешний контекст

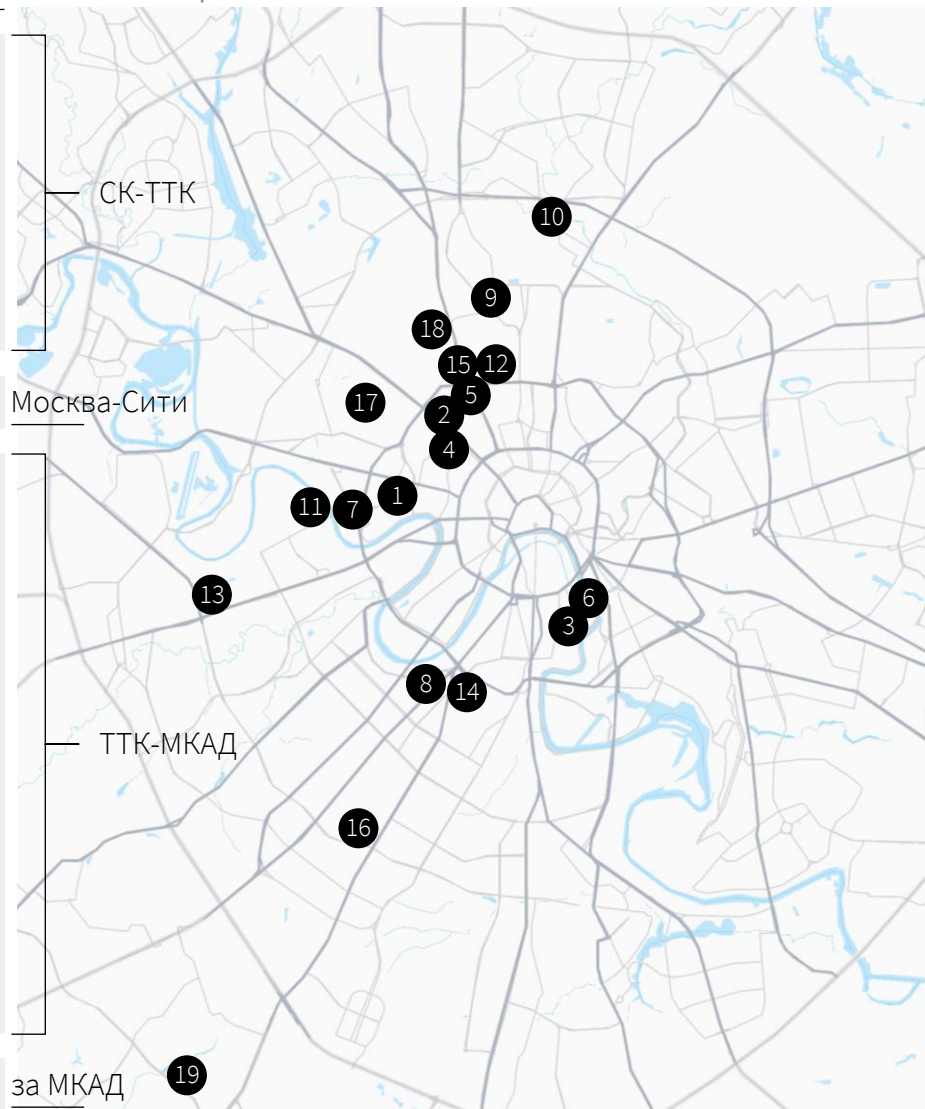
Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



	Проект	Девелопер	Готовность	Площади	Диапазон цен*
1	Lucky Строение 1	Vesper	2023	469 – 962	650 – 720
2	STONE Towers B, C	STONE	2024	481 – 1 102	450 – 485
3	TALLER	Coldy	2024	62 – 1 735	410 – 465
4	SLAVA New	MR Group/ВЭБ.РФ	2025	1 853 – 1 870	440 – 560
5	STONE Tower D	STONE	2025	70 – 2 070	350 – 450
6	OPUS	Пионер	2025	52 – 74	384 – 546
7	iCITY	MR Group	2024	174 – 2 242	585 – 680
8	Lunar	HUTTON	2023	89 – 667	445 – 550
9	Ostankino Business Park	Пионер	2024	71 – 268	242 – 311
10	Botanica	Пионер	2024	33 – 179	294 – 434
11	Эйлер	Сумма элементов	2024	80 – 395	306 – 452
12	STONE Савеловская	STONE	2024	67 – 1 813	310 – 378
13	QOОВ Корпус Q	Dominanta	2025	52 – 149	344 – 376
14	STONE Ленинский	STONE	2025	70 – 1 605	376 – 435
15	Twist	Sminex-Интеко	2026	59 – 1 487	424 – 630
16	Geolog 2	HUTTON	2026	52 – 1 328	260 – 360
17	STONE Ходынка	STONE	2027	64 – 1 740	330 – 477
18	STONE Дмитровская	STONE	2027	42 – 1 650	284 – 363
19	Прокшино Корпус 2	A101	2026	123 – 1 080	153 – 185



* Цены в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ. Данные на 06.10.23, без учета крупных блоков и зданий целиком. Без учета брони.

Продажа офисов в строящихся БЦ

Первичное предложение на октябрь 2023: блоки и этажи

Экспонируемый объем

Наибольший объем в диапазонах

0 – 250 кв. м и **1 500 – 2 000 кв. м**

Цены + Площади

Динамика
к июлю 2023

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	430	419	650	450	500	382	464 +8%	56 400
Москва-Сити	619	608	611	-	640	590	625 +0,3%	31 120
ТТК-МКАД	362	354	418	393	367	-	377 +5%	107 930
за МКАД	180	164	156	156	-	-	161 +7%	4 990
Средняя цена	372	426	427	386	496	419	434 +3%	
Площади в продаже, кв. м	45 510	31 830	26 290	15 360	68 880	12 570		200 440
% от общей площади	23%	16%	13%	8%	34%	6%		

200 440 кв. м

Экспонируемый объем офисов в строящихся* проектах класса А

18 проектов

Количество объектов без учета деления на очереди

Наибольший объем предложения сосредоточен в диапазоне **1 500 – 2 000 кв. м** (этажи целиком). При этом 43% таких площадей – этажи в новом проекте SLAVA. Также в данный диапазон входят офисы в STONE Ленинский и высокие этажи в iCity, поэтому по данному диапазону фиксируется наиболее высокая средняя цена.

* Учтены строящиеся и перспективные проекты класса А, в которых предлагаются офисные помещения блоками или этажами на начало октября 2023 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.

Вакансия в сервисных офисах стремится к минимуму

По итогам III квартала 2023 года **12% рабочих мест в сервисных офисах Москвы остаются вакантными**. Доля свободных рабочих мест в сравнении с I полугодием 2023 года уменьшилась на 6 п.п., а суммарное количество доступных к аренде мест для работы в сетевых площадках на сегодняшний день составляет 5 221 шт.

26 %

Уровень вакантности в сетевых площадках за I квартал 2023

18 %

Уровень вакантности в сетевых площадках за II квартал 2023

12 %

Уровень вакантности в сетевых площадках за III квартал 2023

Крупнейшие сделки III квартала 2023 года по количеству рабочих мест

Компания	Количество рабочих мест	Площадь, кв. м	Объект
ФСК	608	3 144	Officeless Polyanka
ЭТАЛОН	176	1 547	Workki Новорязанский
РТ-Инвест	150	753	K'Rooms
Конфиденциально	144	850	SOK Сады Пекина

Общее количество свободных рабочих мест в сетевых площадках

Доля свободных рабочих мест в сетевых площадках

Средневзвешенная ставка аренды в сетевых площадках, тыс. руб./раб. м./мес. (не включая НДС)

I кв. 2023	II кв. 2023	III кв. 2023
10 919	7 043	5 221
26%	18%	12%
31,1	32,6	33,6

Продолжает фиксироваться рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды: по сравнению с II кварталом 2023 года зафиксировано **увеличение арендных ставок на 3%** – с 32,6 тыс. руб./раб. м./мес. до 33,6 тыс. руб./раб. м./мес. без учета НДС.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга >

Приложение

*Офисная
недвижимость
Санкт-
Петербурга*

Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

	2021	2022	II кв. 2023	III кв. 2023	2023П
Общее предложение, тыс. кв. м	3 770	3 929	3 981	4 019	4 050
Класс А	1 357	1 446	1 483	1 499	1 499
Класс В	2 413	2 483	2 497	2 520	2 551
Новое строительство, тыс. кв. м	150	158	52	90	121
Класс А	70	88	38	53	53
Класс В	80	70	14	37	68
Объем сделок, тыс. кв. м	357	362	182	320	400
Класс А	65	133	49	77	100
Класс В	292	230	133	243	300
Доля свободных площадей, %	7,0%	10,4%	10,2%	8,1%	8,0%
Класс А	5,0%	10,1%	9,9%	9,7%	9,5%
Класс В	8,1%	10,6%	10,4%	7,1%	7,0%
Ставка аренды, руб./кв. м/мес.*					
Класс А	1 949	2 062	2 340	2 404	2 450
Класс В	1 379	1 328	1 439	1 511	1 550

Основные изменения за III кв. 2023

□ Завершение трех офисных проектов

1. БЦ «М22» (класс – А, GLA – 15 848 кв. м)
2. БЦ «Тесла» (класс – А, GLA – 9 916 кв. м)
3. БЦ «Сабировский» (класс – В, GLA – 12 573 кв. м)

⌆ Спрос на небольшие объемы

На рынке **продолжается рост деловой активности** со стороны арендаторов и покупателей. Отмечается **повышенный спрос на офисы до 500 кв. м**

⌆ Снижение уровня вакантности на **2,1 п.п.** по сравнению с II кв. 2023

⌆ Рост средневзвешенных ставок аренды

Запрашиваемые ставки растут под воздействием двух факторов: новые объекты выходят на рынок по более высоким ставкам, наиболее недорогие и ликвидные лоты уходят с рынка. Вместе с тем растет период экспозиции по дорогим лотам, крупные сделки заключаются с дисконтом к запрашиваемым ставкам.

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и ОПЕХ, коммунальные платежи по факту

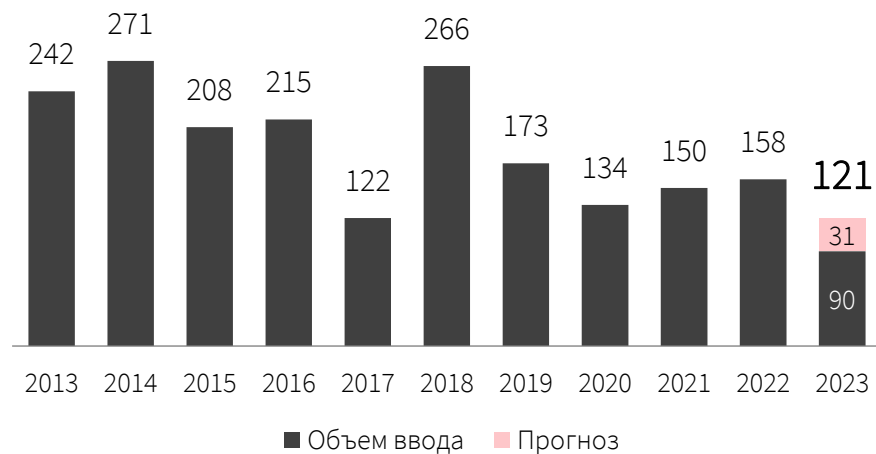
Общий сток превысил 4 млн кв. м

По итогам III квартала 2023 года на офисном рынке Санкт-Петербурга был завершены ряд проектов общей офисной площадью 38 тыс. кв. м. Тем самым, **объем офисного рынка Санкт-Петербурга превысил 4 млн кв. м.**

Разрешение на ввод в эксплуатацию получили три офисных объекта: два БЦ класса А – «M22», «Тесла» и БЦ класса В – «Сабировский». БЦ «M22» и «Сабировский» являются проектами нового строительства, а БЦ «Тесла» – объектом реконструкции. К особенностям офисного рынка СПб также можно отнести то, что большинство потенциальных арендаторов не готовы рассматривать офисные здания «в бетоне». Арендодатели идут на компромисс в вопросе компенсации отделки или предпочитают сдачу объектов с готовой базовой отделкой.

До конца 2023 года дополнительно ожидается ввод еще около 31 тыс. кв. м офисных площадей. Таким образом, объем суммарного ввода по итогам года должен составить 121 тыс. кв. м.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Проекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2023 года:



M22
16 тыс. кв. м офисов / класс А



Сабировский
12 тыс. кв. м офисов / класс В



Тесла
10 тыс. кв. м офисов / класс А

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Приложение

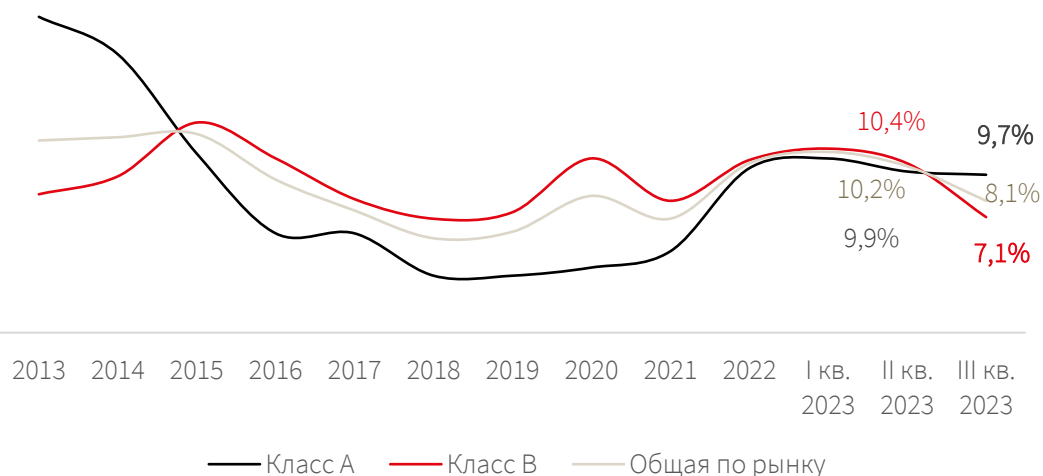
Доля свободных площадей продолжает снижение

По итогам III квартала 2023 года на офисном рынке Санкт-Петербурга зафиксировано **уменьшение вакантности**. Доля свободных площадей по рынку в целом составила 8,1%, что на 2,1 п.п. ниже значения II квартала 2023 года (326 тыс. кв. м к 407 тыс. кв. м). Снижение показателя связано с ростом деловой активности, в основном в классе В.

Доля свободных площадей в классе А по результатам III квартала 2023 года составила 9,7%, что на 0,2 п.п. ниже значения II квартала 2023 года. Значительное влияние на вакантность в зданиях класса А оказал уход иностранных компаний с офисного рынка Санкт-Петербурга. По итогам сентября 2023 года в северной столице вакантно 146 тыс. кв. м офисов класса А или 45% от общего объема вакантных площадей.

В условиях неопределенности арендаторы вынуждены искать более доступные варианты, поэтому большинство сделок с офисной недвижимостью сегодня сосредоточено в классе В – уровень вакантности за последние три месяца снизился на 3,3 п.п. и по итогам III квартала 2023 года составил 7,1%. Данный показатель является минимальным с 2018 года. Сегодня в Санкт-Петербурге свободно 180 тыс. кв. м офисных помещений класса В или 55% от общего объема вакантных площадей.

Динамика доли свободных площадей, %



Несмотря на влияние внешних факторов, офисный рынок активно восстанавливается. **Общая доля свободных площадей опустилась ниже 10%.** В классе А вакансия находится на пике последних лет, однако она все еще существенно ниже показателя 2013 г. – 19,4% против 9,7% текущих.

9,7 % **-0,2 п.п.**
Класс А

7,1 % **-3,3 п.п.**
Класс В

8,1 % **-2,1 п.п.**
Итого по рынку, классы А и В

8,0 %
Прогноз по итогам года, классы А и В

Динамика по сравнению с II кварталом 2023 года

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Приложение

Повышенный спрос на офисы до 500 кв. м

С начала 2023 года сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Санкт-Петербурга составила 320 тыс. кв. м. **35% из объема всех совершенных сделок – 112 тыс. кв. м – приходится на III квартал 2023.**

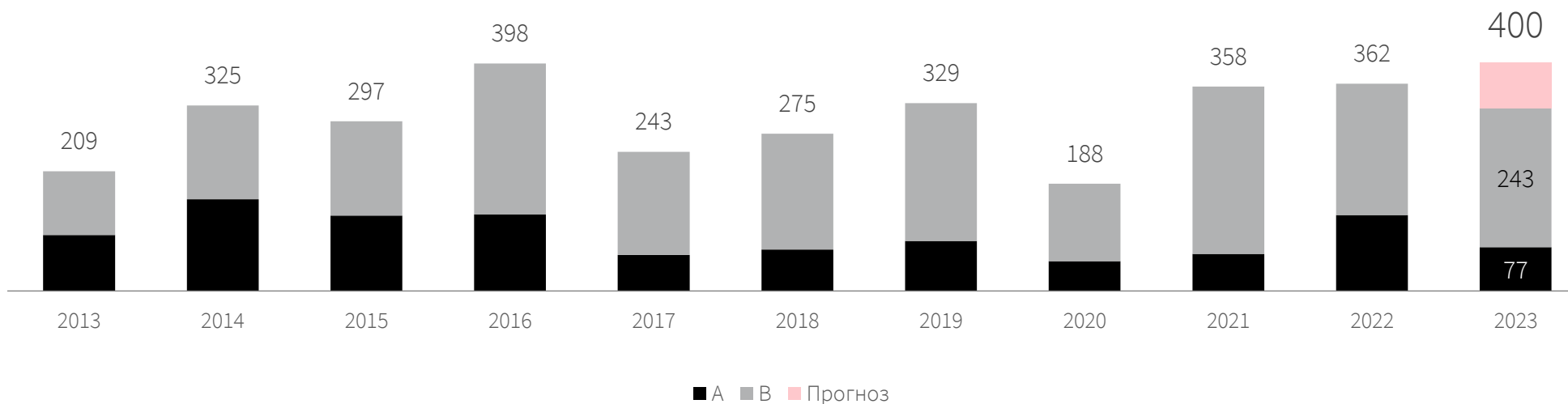
74% офисных площадей, реализованных в результате сделок III квартала 2023 года в Санкт-Петербурге, приходятся на здания класса В. Суммарно, с начала 2023 года по офисным объектам класса В было реализовано 243 тыс. кв. м площадей. По классу А данный показатель составляет 77 тыс. кв. м.

Спецификой спроса на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга является **повышенное внимание на небольшие объемы площадей** – до 500 кв. м. Такие сделки занимают 80% от общего количества сделок за девять месяцев 2023 года в северной столице.

Крупнейшие новые сделки с начала 2023 года

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Объект
Сбер	25 200	Аренда	Максидом
МТС	11 600	Аренда	Транзас
Кодекс	6 000	Аренда	Остров
Конфиденциально	3 805	Аренда	Моисеенко 22
Газпром ЦПС	1 900	Аренда	Особняк Шопена
Прочие сделки (894 шт., средняя площадь – 300 кв. м)	271 200	Аренда / Продажа	–

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



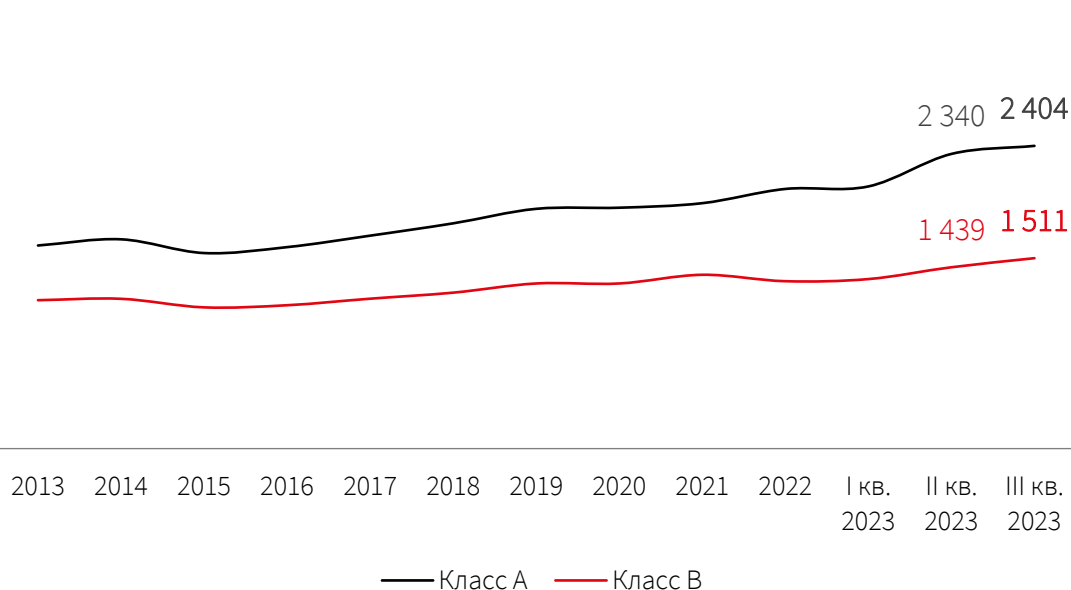
Приложение

Рост средневзвешенных ставок аренды

По итогам III квартала 2023 года на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга зафиксирован рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды. Так, в классе А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 2 404 руб./кв. м/месяц, включая НДС и операционные расходы, что на 3% выше значения II квартала 2023 года. По классу В средний показатель зафиксировался на уровне 1 511 руб./кв. м/месяц, включая НДС и операционные расходы, что на 5% превышает результат предыдущего квартала.

Рост средневзвешенного значения арендных ставок может быть продиктован как сокращением объема менее дорогих предложений, на которых в исследуемом периоде был сосредоточен основной спрос, так и вводом новых офисных зданий, которые с учетом роста себестоимости строительства выставляются на рынок по более высоким ставкам. Наблюдается увеличение срока экспозиции по дорогим лотам. На финальных этапах переговоров арендодатели готовы к предоставлению скидки на запрашиваемые ставки аренды, если иные условия договора их устраивают. В целом по рынку значение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды составило 1 914 руб./кв. м/месяц, включая НДС и операционные расходы.

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



2 404 руб./кв. м/месяц +3%

Класс А

1 511 руб./кв. м/месяц +5%

Класс В

Динамика по сравнению с II кварталом 2023 года

* Ставка включает НДС и операционные расходы, коммунальные платежи оплачиваются по факту

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

География офисного рынка Санкт-Петербурга

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Приложение

01 | Центр

Класс	Сток*	Вакантность	Ставка аренды
A	396	15,2%	2 518
B	360	7,0%	1 539

02 | Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	184	6,0%	2 111
B	263	2,8%	1 384

03 | Васильевский остров

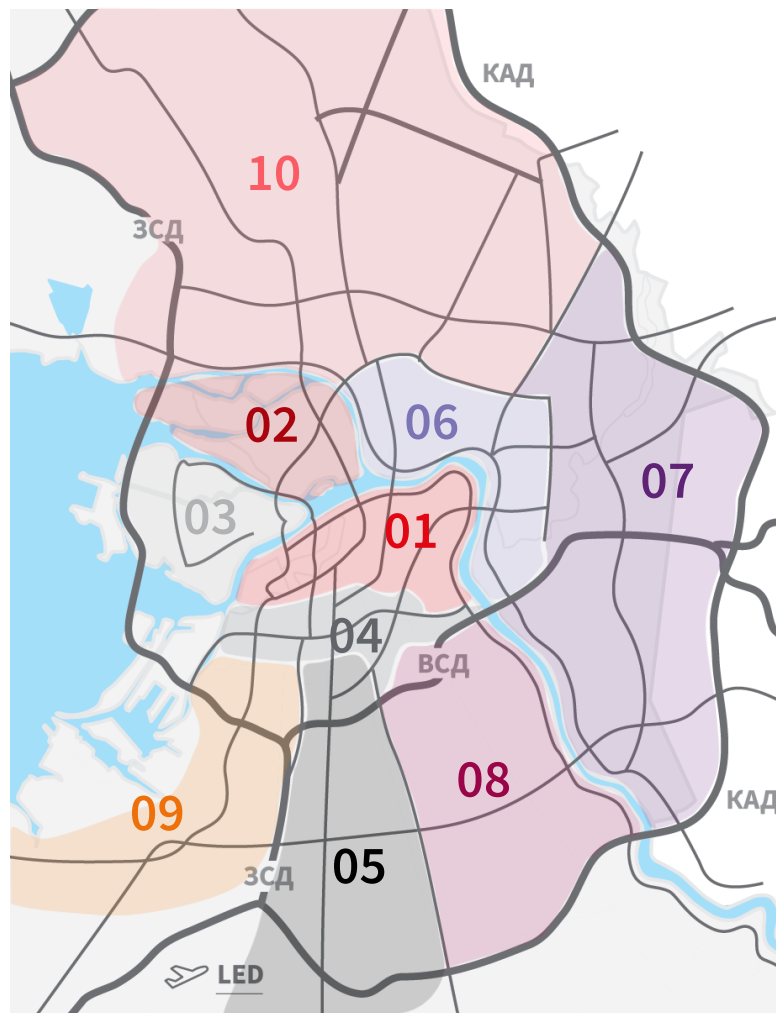
Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	81	18,8%	2 058
B	284	7,0%	1 724

04 | Обводный

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	11	7,1%	2 182
B	181	7,4%	1 600

05 | Московский

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	308	6,7%	2 104
B	441	13,2%	1 546



06 | Набережные

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	192	17,0%	2 730
B	225	8,3%	1 589

07 | Правый берег

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	-	-	-
B	184	12,2%	1 398

08 | Левый берег

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	-	-	-
B	153	6,9%	1 052

09 | Юго-Запад

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	-	-	-
B	48	0,8%	1 128

10 | Север

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	327	1,5%	1 971
B	381	1,1%	1 451

* Здесь и далее: сток – в тыс. кв. м, вакантность в %, ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и ОПЕХ, коммунальные платежи оплачиваются по факту

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Приложение



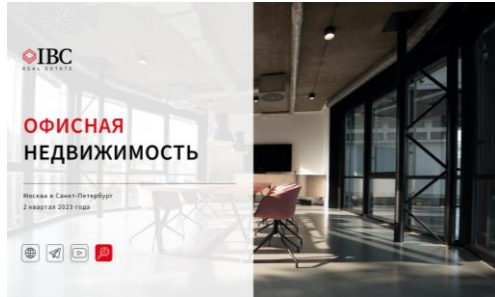
Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

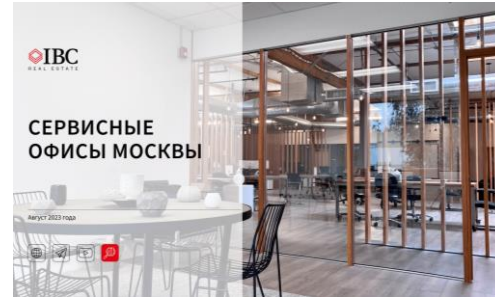
Приложение >



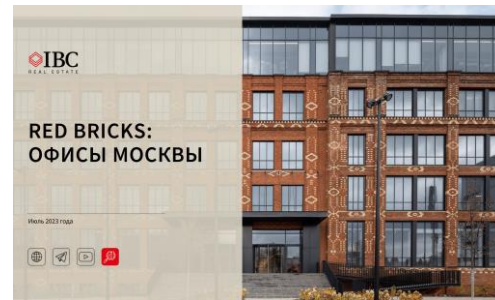
**Офисная недвижимость
Москва и Санкт-Петербург**
II квартал 2023



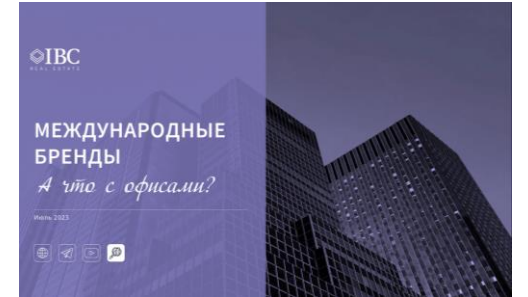
**Офисная недвижимость
Москва и Санкт-Петербург**
I квартал 2023



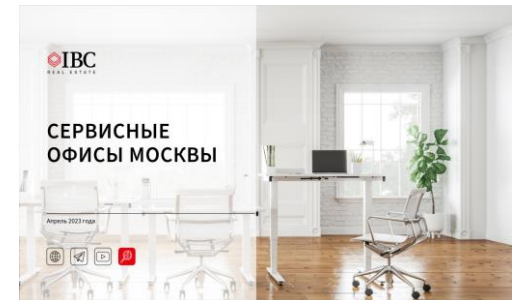
Сервисные офисы Москвы
Август 2023



Red Bricks: Офисы Москвы
Июль 2023



**Международные бренды:
А что с офисами?**
Июль 2023



Сервисные офисы Москвы
Апрель 2023



ЕКАТЕРИНА БЕЛОВА

Член совета директоров,
руководитель департамента
офисной недвижимости



СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВ

Руководитель филиала
в Санкт-Петербурге



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