



# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

---

Москва и Санкт-Петербург  
IV квартал 2023 года



Внешний контекст >

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

# *Внешний контекст*



## На пути к стабилизации

В конце 2023 года стали заметны первые признаки охлаждения спроса и замедления роста экономической активности на фоне ужесточения денежно-кредитной политики

### Внешний контекст >

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

ВВП в 2023 году, по предварительной оценке Минэкономразвития, составит 3,5%. Показатель значительно превзошел прогнозы, еще в сентябре годовой индикатор ожидался на уровне 2,8%.

На рост физического объема ВВП повлияло увеличение внутреннего конечного спроса. Так, структура основных компонентов ВВП, по предварительным данным, сместилась в сторону расходов на конечное потребление – с 65,8% до 68,7%, доля чистого экспорта сократилась с 10,2% до 5,3%.

В конце года стали заметны первые признаки охлаждения спроса и замедления роста экономической активности. При этом ожидания бизнеса на ближайший год остаются оптимистичными, а потребительские настроения сохраняются на высоком уровне. Высокими держатся и темпы роста цен на товары и услуги.

Вместе с тем жесткая денежно-кредитная политика Банка России постепенно дает свои результаты. В ближайшие месяцы мы будем наблюдать постепенное торможение деловой и потребительской активности, а ожидаемое сокращение бюджетного импульса поддержит тренд.

Для коммерческой недвижимости год будет характеризоваться значительным потенциалом спроса, находящегося под внешним давлением, а также ограниченными объемами нового девелопмента во всех сегментах.

Источник: ЦБ РФ, Минэкономразвития

### Основные параметры прогноза на 2024 год

2,3%  
Темп роста ВВП, г/г

4,5%  
ИПЦ, % к декабрю

12,5-14,5%  
Ключевая ставка, в среднем  
за год, в % годовых

3,6%  
Оборот розничной  
торговли, г/г

3,1%  
Уровень безработицы,  
% к рабочей силе

2,7%  
Реальные располагаемые  
денежные доходы  
населения, г/г



# *Офисная недвижимость Москвы*



# Ключевые индикаторы

	2021	2022	2023	2024П
<b>Общее предложение,</b> тыс. кв. м*	19 571	19 917	<b>20 194</b>	20 801
Класс А	5 029	5 287	5 525	6 122
Класс В+	9 608	9 695	9 734	9 744
<b>Новое строительство,</b> тыс. кв. м	589	346	<b>277</b>	607
Класс А	456	258	238	597
Класс В+	133	88	39	10
<b>Объем сделок,</b> тыс. кв. м	1 440	1 108	<b>2 004</b>	1 700
Класс А	589	432	1 043	1 000
Класс В+	568	578	852	600
<b>Доля свободных площадей, %</b>	11,4%	12,4%	<b>8,1%</b>	8,0%
Класс А	10,3%	12,8%	10,4%	10,0%
Класс В+	9,0%	9,8%	6,2%	6,0%
<b>Ставка аренды,</b> тыс. руб./кв. м/год**	16,3	18,7	<b>22,6</b>	23,5
Prime	46,5	46,2	41,2	43,0
Класс А	22,6	25,6	27,4	29,0
Класс В+	15,5	17,3	20,8	21,5

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

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

## Основные изменения за 2023 год

⇓ **Объем введенных площадей на 20% ниже результата 2022 года**

В условиях высокой ключевой ставки девелоперы сосредотачиваются на завершении текущих проектов, крупнейшие из которых запланированы на 2024-2025 гг.

⇓ **Объем сделок на историческом максимуме – 2 млн кв. м**

По итогам года общий объем сделок составил 2 млн кв. м, что является абсолютным рекордом за всю историю офисного рынка и на **81%** превышает результат 2022 года.

⇓ **Уровень вакантности снизился на 4,3 п.п.** на фоне рекордного спроса и низких объемов ввода

□ **Запрашиваемые ставки не успели отреагировать на высокий спрос**

Рост средневзвешенных ставок является в большей степени техническим – из общего объема вакансии уходят менее дорогие предложения, средняя идет вверх. В 2024 году ожидается фактический рост запрашиваемых ставок аренды.

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

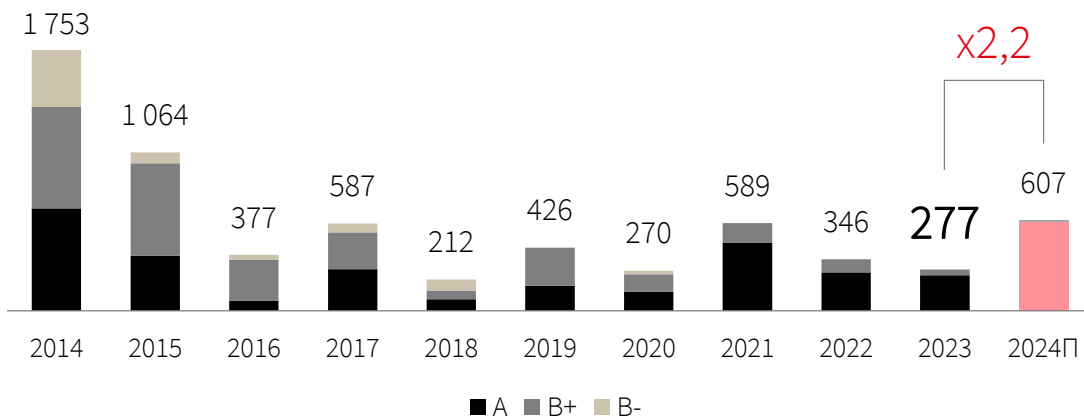
# Период низких объемов ввода завершается

По итогам 2023 года на офисном рынке Москвы объем введенных в эксплуатацию площадей составил 277 тыс. кв. м, что **на 20% ниже результата 2022 года**. Наибольший объем ввода был зафиксирован в IV квартале 2023 года – шесть офисных зданий общей площадью 92 тыс. кв. м. Крупнейшие из них бизнес-центры – Tesla (33 тыс. кв. м) в районе делового квартала Nagatino i-Land и Orbital (20 тыс. кв. м) в Большом Сити.

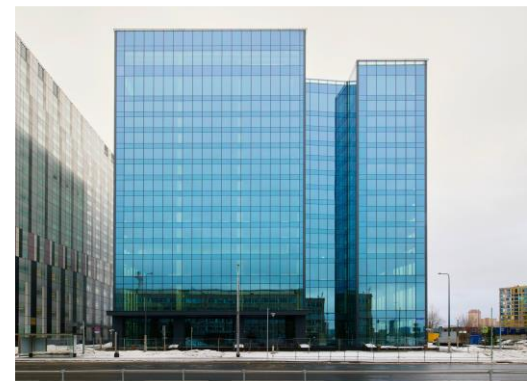
Также в 2023 году было **введено несколько зданий, реализованных блоками на этапе строительства** – бизнес-центр DM Tower, Корпус 4 в составе офисного комплекса Ostankino Business Park, Строение 1 в составе квартала Lucky. Они представляют собой будущую вакансию – после ввода в эксплуатацию часть площадей, приобретенных инвесторами под сдачу в аренду, должна появиться на открытом рынке. Сегодня в аренду активно предлагаются офисы в бизнес-центре DM Tower, а также в проектах, которые были введены в последние два года – Technopark Plaza, JAZZ, Прайм Тайм.

Небольшие объемы нового строительства в 2023 году являются прямым следствием сниженной активности девелоперов в 2020. Уже **в 2024 году ожидается резкое увеличение показателя** в связи с вводом в эксплуатацию крупного проекта Moscow Towers, который составляет 43% от общего прогноза в 607 тыс. кв. м офисов.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



## Крупнейшие объекты, введенные в IV квартале 2023 года:



**Tesla**  
33 тыс. кв. м офисов  
Класс А

М м. Технопарк

**В продаже** здание целиком  
Общая площадь: **36 тыс. кв. м**



**Orbital**  
20 тыс. кв. м офисов  
Класс А

М М м. Шелепиха

**Продан** целиком конечному пользователю в IV квартале 2023 года  
Общая площадь: **27 тыс. кв. м**

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

# Новое строительство: 2024 год

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение



**Moscow Towers\*** · Продажа  
263 тыс. кв. м офисов

м. Выставочная / Деловой центр



**STONE Towers B, C** · Продажа блоками  
43 тыс. кв. м офисов

м. Савеловская



**TALLER** · Продажа блоками  
36 тыс. кв. м офисов

м. Павелецкая



**Botanica** · Продажа блоками  
29 тыс. кв. м офисов

м. Ботанический сад



**Сколково Парк Здания 1, 2** · Аренда  
26 тыс. кв. м офисов

Один из единичных проектов в аренду



**Прокшино Корпус 1** · Продажа блоками  
24 тыс. кв. м офисов

м. Прокшино

\* Проекты приведены выборочно, отражена только часть зданий, ожидаемых к вводу в 2024 году

# Реализовано более 50% будущего стока

Большая часть площадей будет недоступна для открытого рынка на момент ввода в эксплуатацию

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

2,0 <sup>млн кв. м</sup>

Прогнозируемый объем\* ввода в 2024-2026 гг.

67 %

Доля площадей на продажу\*\*

56 %

Доля реализованных площадей

Реализованные площади + площади формата built-to-suit

607 <sup>тыс. кв. м</sup>

Прогнозируемый объем ввода

92 %

Доля площадей на продажу

74 %

Доля реализованных площадей

2024

922 <sup>тыс. кв. м</sup>

Прогнозируемый объем ввода

42 %

Доля площадей на продажу

65 %

Доля реализованных площадей

2025

447 <sup>тыс. кв. м</sup>

Прогнозируемый объем ввода

86 %

Доля площадей на продажу

13 %

Доля реализованных площадей

2026

\* Отражены **прогнозируемые** IBC Real Estate значения по объемам введенных площадей, разбивка только по заявленным срокам отличается

\*\* Без учета built-to-suit проектов



# Новое строительство: 2024 год

## Эксклюзив IBC – Бизнес-центр White Sea

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



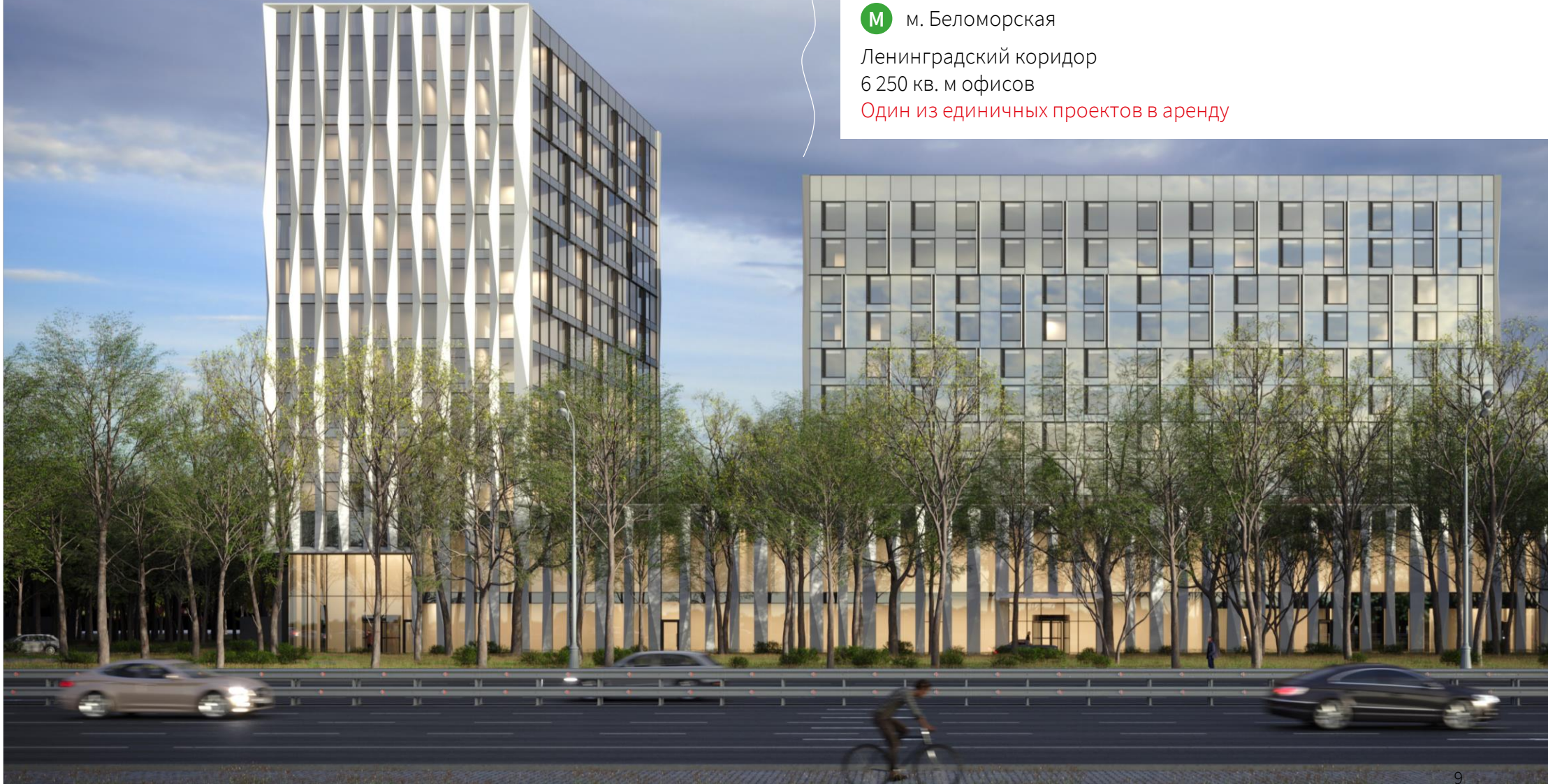
Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

**М** м. Беломорская

Ленинградский коридор  
6 250 кв. м офисов

Один из единичных проектов в аренду



# Новое строительство: 2024 год

## Эксклюзив IBC – Бизнес-центр **Деловой Дуэт**

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение



**М** м. Сокольники  
22 700 кв. м офисов  
Один из единичных проектов в аренду

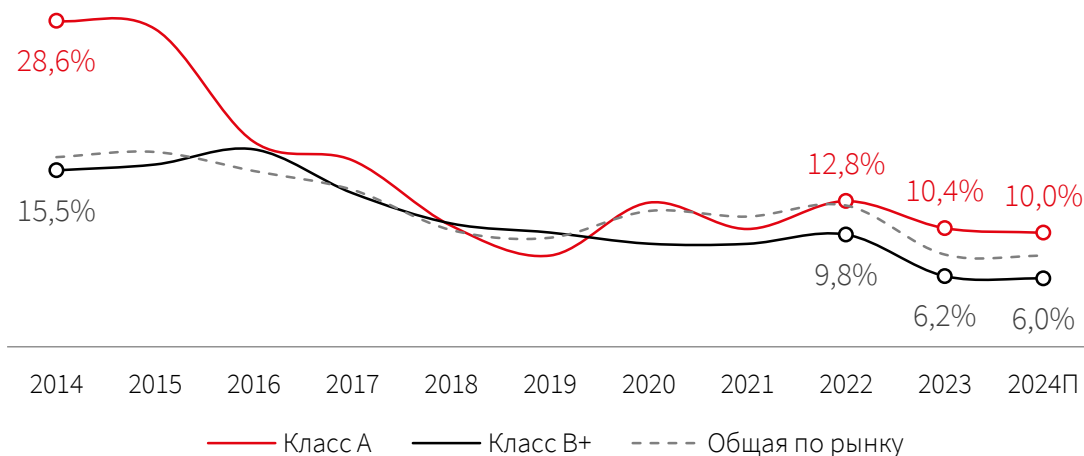
# Вакансия становится более сегментированной

По итогам 2023 года доля свободных площадей на офисном рынке Москвы составила 8,1% или 1,6 млн кв. м. За год изменение уровня вакантности оказалось существенным – показатель снизился на 4,3 п.п. на фоне рекордного спроса и низких объемов спекулятивного строительства.

В классе А доля свободных площадей составила 10,4%, что на 2,4 п.п. ниже результата на конец 2022 года. По офисам класса В+ снижение было более значительным – показатель снизился на 3,6 п.п. год к году и составил 6,2%. Наибольшая коррекция уровня вакантности была зафиксирована в Prime объектах – показатель снизился на 5,4 п.п и по итогам 2023 года составил 19,3%. Такое существенное снижение связано с высокой востребованностью этих зданий в 2023 году – именно в центральных объектах был сосредоточен основной объем офисов иностранных компаний с качественной отделкой.

Высокая востребованность строящихся офисов на продажу будет оказывать все большее влияние на рынок аренды, уже сейчас структура вакансии постепенно меняется. По мере ввода в эксплуатацию таких объектов на рынке будут появляться новые свободные офисы от 40-50 кв. м, которых на сегодняшний день на рынке практически нет.

Динамика доли свободных площадей, %



10,4 % **-2,4 п.п.**  
Класс А

6,2 % **-3,6 п.п.**  
Класс В+

19,3 % **-5,4 п.п.**  
Prime

8,1 % **-4,3 п.п.**  
Итого по рынку,  
классы А, В+ и В-

8,0 %  
Прогноз по итогам  
2024 года, классы А, В+ и В-

Динамика по сравнению  
с итогами 2022 года

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы >

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

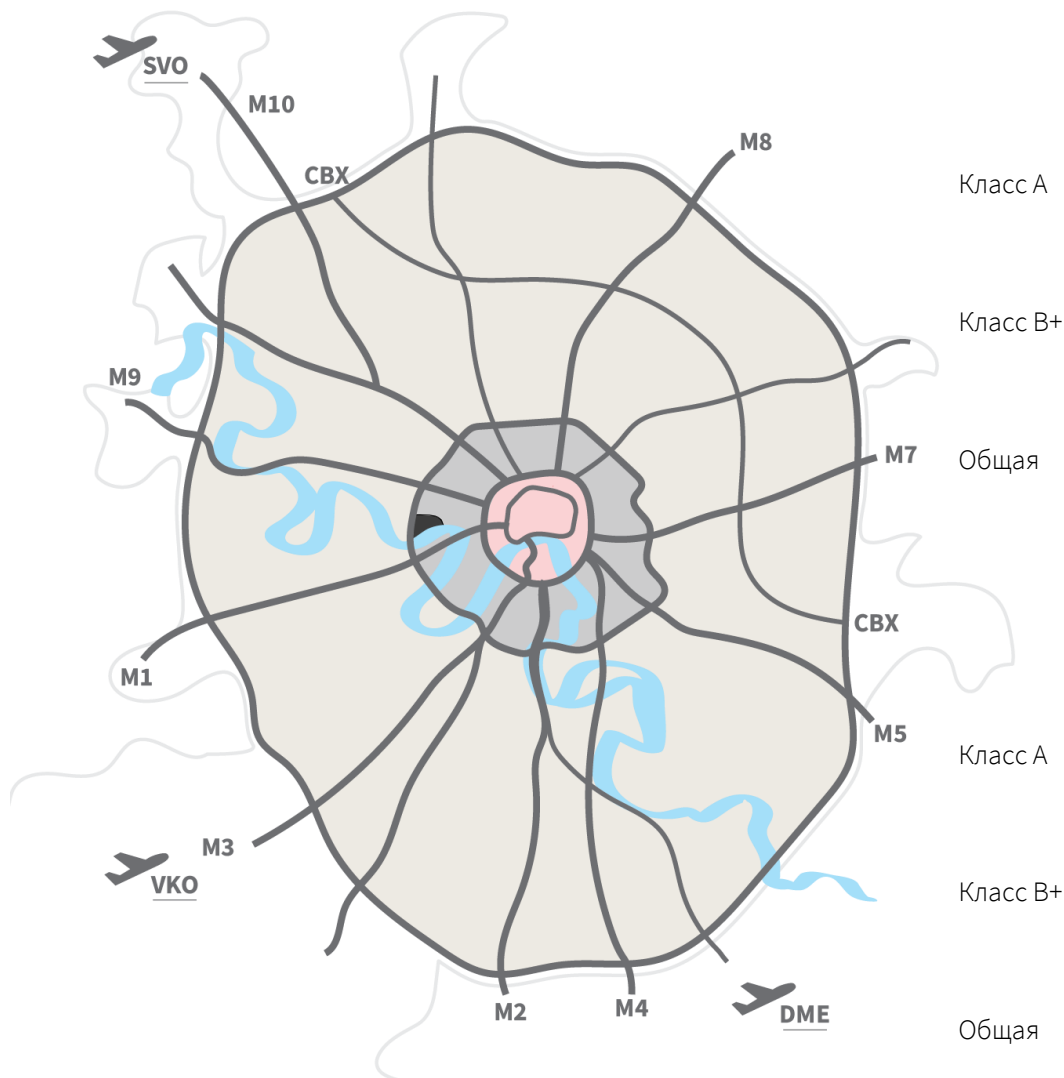
# Динамика по субрынкам

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение



## Доля свободных площадей, %

Сравнение с итогами 2022 года

	ЦДР	СК-ТТК <sup>1</sup>	Москва-Сити	Вне ТТК <sup>2</sup>
Класс А	-2,7 п.п. <b>11,0</b>	-7,4 п.п. <b>2,1</b>	+0,1 п.п. <b>3,7</b>	-2,1 п.п. <b>15,1</b>
Класс В+	-2,6 п.п. <b>4,6</b>	-4,5 п.п. <b>5,6</b>	-2,7 п.п. <b>4,2</b>	-3,5 п.п. <b>6,9</b>
Общая	-3,3 п.п. <b>9,7</b>	-7 п.п. <b>6,4</b>	-0,5 п.п. <b>4,0</b>	-4 п.п. <b>8,7</b>

## Ставка аренды, тыс. руб./кв. м/год<sup>3</sup>

	ЦДР	СК-ТТК <sup>1</sup>	Москва-Сити	Вне ТТК <sup>2</sup>
Класс А	+1% <b>40,4</b>	+16% <b>33,2</b>	+6% <b>42,5</b>	+15% <b>20,3</b>
Класс В+	+33% <b>34,0</b>	+25% <b>26,0</b>	-2% <b>41,3</b>	+24% <b>17,1</b>
Общая	+14% <b>35,2</b>	+30% <b>23,5</b>	+4% <b>41,9</b>	+21% <b>17,3</b>

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

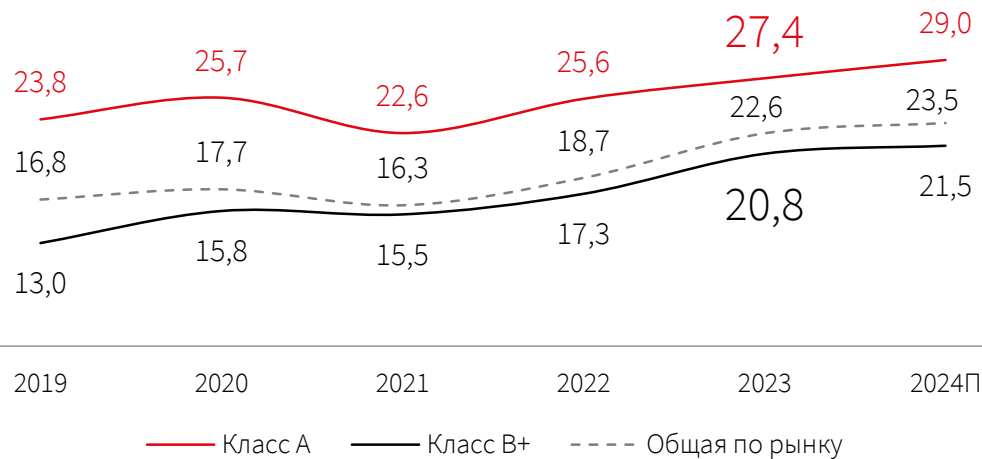
# Ставки постепенно повышаются

По итогам 2023 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по рынку составила 22,6 тыс. руб./кв. м в год\*, что на 21% превышает результат на конец 2022 года. При анализе ставок аренды важно понимать, что такой существенный рост является номинальным и, в первую очередь, **связан с вымыванием менее дорогих предложений.**

Арендодатели не сразу отреагировали на рекордный спрос в 2023 году увеличением запрашиваемых ставок аренды – в первую очередь по мере заполнения вакантных помещений сокращалась величина предоставляемого дисконта. В условиях стабильно высокого спроса и сохраняющегося дефицита офисных площадей, в 2024 году прогнозируется фактический рост ожиданий собственников. Наибольший потенциал роста сохраняется в качественных зданиях с высокой заполняемостью.

В среднесрочной перспективе аналогично вакансии ставки аренды также будут более сегментированы – вместе с предложением от крупных офисных девелоперов на рынке постепенно будут появляться и лоты от частных инвесторов. Ставки аренды по ним могут быть более волатильны, что может повлиять на динамику средневзвешенных значений внутри отдельных районов.

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



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

# Почему растет средневзвешенная?

Высокий спрос на недорогие помещения

Недорогие помещения исчезают из общей вакансии

Средняя расчетная ставка аренды увеличивается

**27,4** тыс. руб./кв. м/год

Класс А

+7%

**20,8** тыс. руб./кв. м/год

Класс В+

+20%

**41,2** тыс. руб./кв. м/год

Prime

-11%

**22,6** тыс. руб./кв. м/год

Итого по рынку, А, В+, В-

+21%

Динамика по сравнению с итогами 2022 года

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

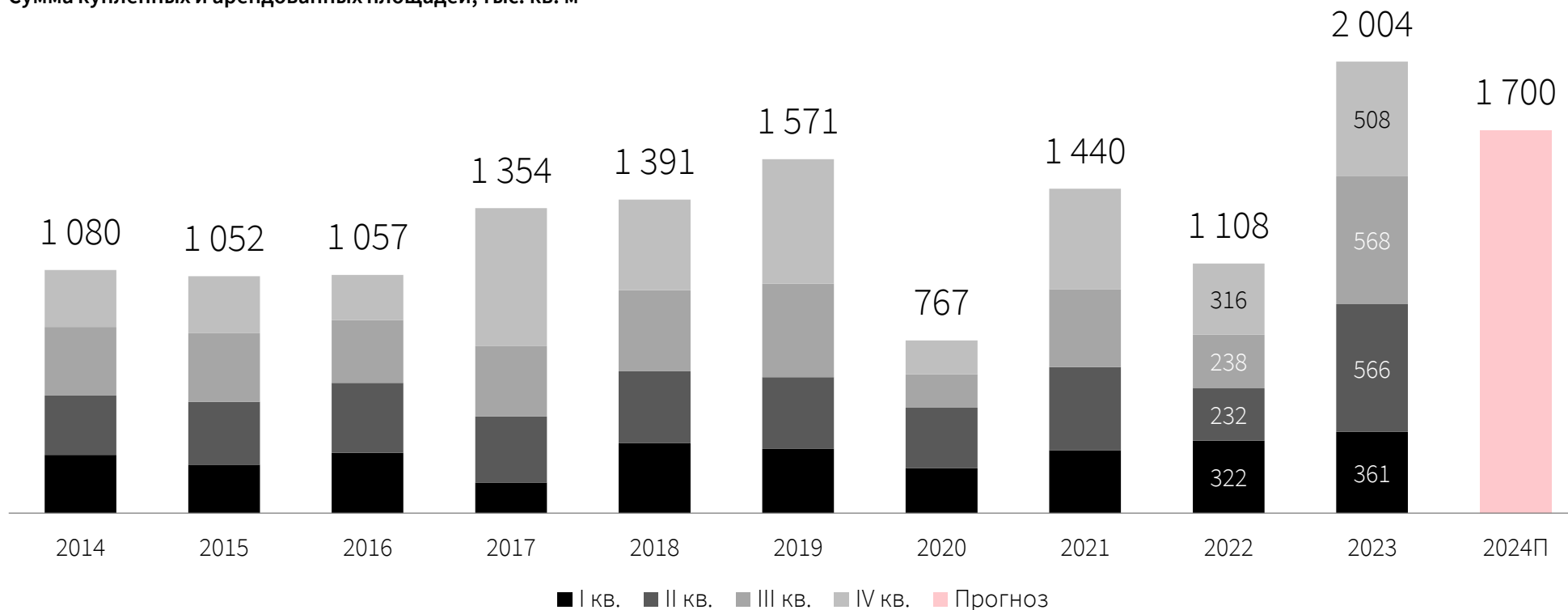
Приложение

# Спрос на историческом максимуме

2023 год стал абсолютно рекордным как с точки зрения деловой активности в целом, так и по объему продаж. В условиях неопределенности **офисы остаются защитным активом.**

Наиболее востребованы > Класс А — 52% от общего объема сделок — Вне ТТК — 53% от общего объема сделок — < 1 000 кв. м — 33% от общего объема сделок

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Внешний контекст

Офисная недвижимость Москвы >

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Приложение

# Год рекордов

**2,0** млн кв. м

Общий объем сделок за 2023 год

**+81%** к 2022 г.

Динамика по сравнению с результатом за 2022 год

По итогам 2023 года общая сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Москвы составила 2,0 млн кв. м, что на 81% превышает результат 2022 года и на 39% выше объема сделок в успешном 2021 году.

**Наиболее востребованными стали офисы класса А** – объем сделок по итогам 2023 года составил 1,0 млн кв. м или 52% от общего объема. Данный результат в 2,4 раза превышает значение за 2022 год. Существенный рост связан с повышенной активностью крупных компаний – по итогам года **доля сделок по офисам класса А от 10 000 кв. м составила 20%** от общей суммы купленных и арендованных площадей. Крупнейшая сделка по итогам года – покупка 47 тыс. кв. м в башне Time проекта iCity Правительством Москвы в начале 2023 года.

Объем сделок по классу В+ держится на высоком уровне – 852 тыс. кв. м или 42% от общего объема сделок по результатам 2023 года. Общая сумма купленных и арендованных площадей по классу В+ увеличилась на 47% по сравнению со значением за 2022 год.

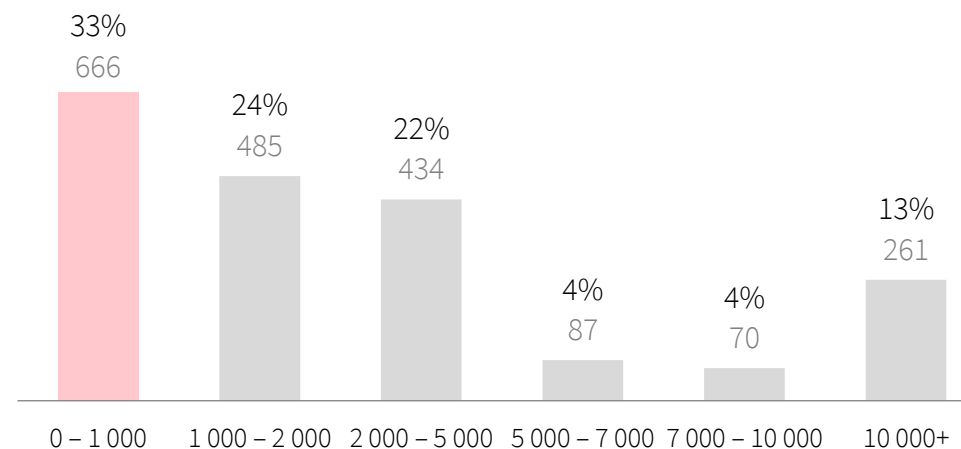
В 2024 году на офисном рынке прогнозируется неглубокая коррекция объема сделок на фоне жесткой денежно-кредитной политики и замедления деловой активности. Общая сумма купленных и арендованных площадей по итогам 2024 года ожидается на уровне 1,7 млн кв. м. При этом **сохраняется спрос на крупные приобретения**, в активной стадии находится ряд сделок по покупке зданий целиком. В случае реализации этих сделок общий результат 2024 года может быть сопоставим с текущими значениями.

## Структура спроса по зонам, тыс. кв. м

	Площадь, тыс. кв. м	% от общего
ЦДР	355	18%
СК-ТТК <sup>1</sup>	422	21%
Москва-Сити	173	9%
Вне ТТК <sup>2</sup>	1 054	<b>53%</b>
	2 004	

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



Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

# Структура сделок

2022

2023

Внешний контекст

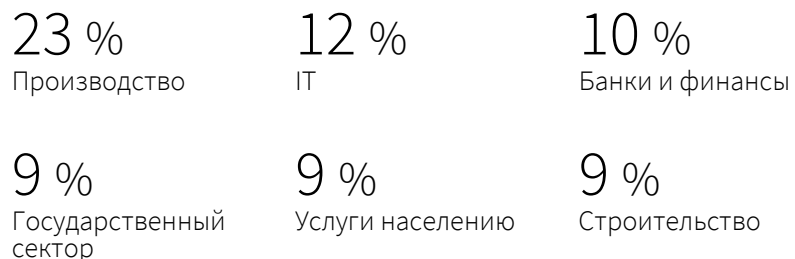
Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение

## По секторам

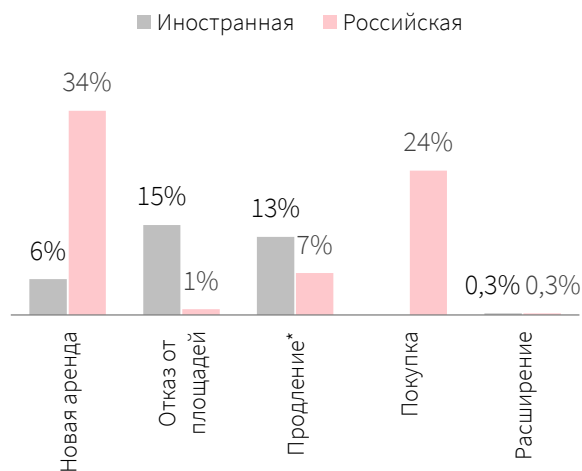


Другие сектора в совокупности составляют 28%, однако доля каждого из них не превышает 7%

## По типу компании

34 %  
Иностранные компании

66 %  
Российские компании



## По секторам

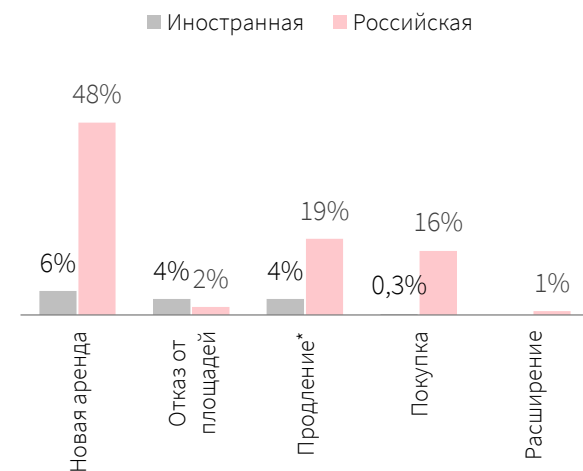


Другие сектора в совокупности составляют 31%, однако доля каждого из них не превышает 6%

## По типу компании

14 %  
Иностранные компании

86 %  
Российские компании



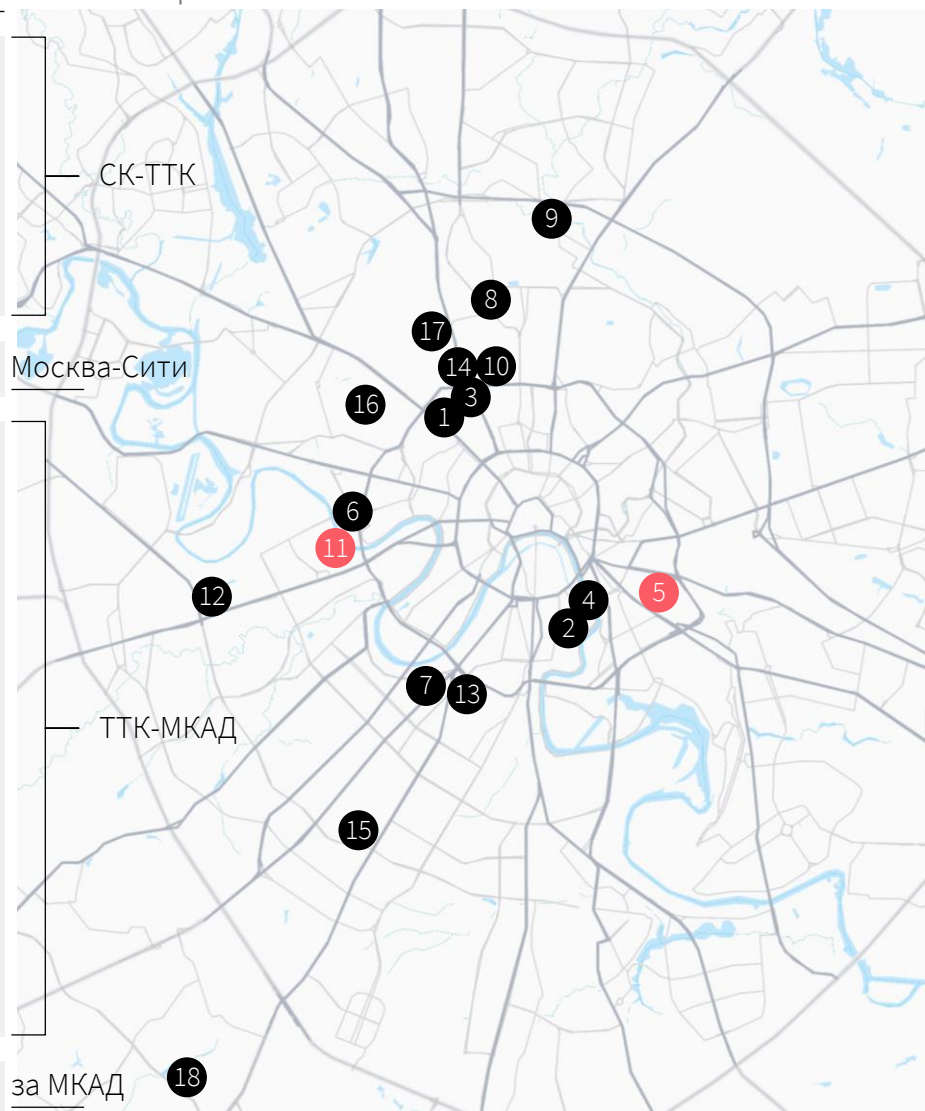
\* Продление/Пересогласование договора / В расчетах учтены сделки, по которым известна компания-арендатор/покупатель



# Продажа офисов в строящихся БЦ

Первичное предложение на январь 2024: блоки и этажи

	Проект	Девелопер	Готовность	Площади	Диапазон цен*	
Внешний контекст	1	STONE Towers B, C	STONE	2024	916 – 1 102	455 – 490
	2	TALLER	Coldy	2024	64 – 1 839	395 – 470
	3	STONE Tower D	STONE	2025	70 – 2 070	350 – 490
	4	OPUS	Пионер	2025	52 – 74	401 – 419
	5	<b>N'ICE TOWER New</b>	Coldy	2026	18 – 166	281 – 312
Офисная недвижимость Москвы	6	iCITY	MR Group	2024	174 – 2 258	605 – 680
	7	Lunar	HUTTON	2024	89 – 667	445 – 550
	8	Ostankino Business Park	Пионер	2024-25	70 – 268	252 – 386
	9	Botanica	Пионер	2024	33 – 290	352 – 404
	10	STONE Савеловская	STONE	2024	67 – 1 813	330 – 404
	11	<b>PORTA</b>	Forma	2025	74 – 1 968	319 – 485
	12	QOOB Корпус Q	Dominanta	2025	54 – 148	390 – 418
	13	STONE Ленинский	STONE	2025	72 – 389	411 – 463
	14	Twist	Sminex-Интеко	2026	116 – 1 471	465 – 647
	15	Geolog 2	HUTTON	2026	52 – 1 328	280 – 380
Офисная недвижимость Санкт-Петербурга	16	STONE Ходынка	STONE	2027	42 – 1 740	350 – 580
	17	STONE Дмитровская	STONE	2027	42 – 803	285 – 381
	18	Прокшино Корпус 2	A101	2026	113 – 1 080	167 – 200



\* Цены в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ. Данные на 20.01.24, без учета крупных блоков и зданий целиком. Без учета брони.

# Продажа офисов в строящихся БЦ

Первичное предложение на январь 2024: блоки и этажи

## Экспонируемый объем

### Цены + Площади

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	373	410	459	446	453	363	405	33 790
Москва-Сити	640	629	629	-	644	605	636	30 700
ТТК-МКАД	372	377	379	430	402	-	381	100 420
за МКАД	189	180	172	175	-	-	179	4 880
Средняя цена	373	434	395	408	522	449	426	
Площади в продаже, кв. м	57 110	36 760	23 040	9 980	36 530	6 370		169 790
% от общей площади	34%	22%	14%	6%	22%	4%		

**169 790** кв. м

Экспонируемый объем офисов в строящихся\* проектах класса А

**17** проектов

Количество объектов без учета деления на очереди

**Наибольший объем предложения сосредоточен в зоне ТТК-МКАД** – здесь расположены 5 из 8 офисных проектов, которые были выведены в продажу блоками в 2023 году. Предложение активно вымывается, поэтому общий экспонируемый объем таких площадей в Москве стабильно держится в пределах 200 тыс. кв. м.

\* Учтены строящиеся и перспективные проекты класса А, в которых предлагаются офисные помещения блоками или этажами на январь 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.

# Сервисные офисы остаются востребованными

По итогам 2023 года общая площадь сервисных офисов в Москве составляет **381 тыс. кв. м, 55 тыс. раб. мест и 162 площадки**. В целом, доля сервисных офисов на конец 2023 года – 1,9% от общего объема офисных площадей в столице.

В 2023 году на рынке сервисных офисов Москвы были открыты девять новых спекулятивных площадок:

- **Atmosphere Известия** – 10 250 кв. м / 1 350 раб. мест
- **Товарищество Гончар** – 6 500 кв. м / 946 раб. мест
- **Практик Пролетарская** – 2 850 кв. м / 576 раб. мест
- **Workki ФОК** – 3 052 кв. м / 461 раб. место
- **Atmosphere Kvartal West** – 3 181 кв. м / 347 раб. мест
- **Apollax Space Империя** – 2 990 кв. м / 326 раб. мест
- **The Office** – 2 300 кв. м / 300 раб. мест
- **Соль** – 1 200 кв. м / 196 раб. мест
- **BLOKS Окружная** – 1 500 кв. м / 150 раб. мест

Также произошло расширение действующей площадки **Meeting Point Москва** – открыт новый этаж на 1 545 кв. м и 160 раб. мест

## ТОП-3 сделок 2023 года



**Flexity Овчинниковская**  
10 000 кв. м / 1 500 рабочих мест



**BusinessClub Искра-Парк**  
6 000 кв. м / 839 рабочих мест  
Субаренда Ozon



**Manufaqtury Poklonka Place**  
4 827 кв. м / 743 рабочих места

## Предложение

**381** ТЫС. КВ. М

Общая площадь сервисных офисов

**55** ТЫС. ШТ.

Общее количество рабочих мест

**308** ТЫС. КВ. М

Площадь сетевых сервисных офисов

**45** ТЫС. ШТ.

Количество рабочих мест в сетевых площадках

## Ставки и вакансии

**12** %

Доля вакантных рабочих мест\*

**30,6** тыс. руб. / р. м. / мес.

Средневзвешенная ставка аренды\*\*

\* Цифры представлены по площадкам сетевых операторов. В расчете учитываются свободные рабочие места в открытых спекулятивных площадках.

\*\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение



*Офисная  
недвижимость  
Санкт-  
Петербурга*

## Ключевые индикаторы

	2021	2022	2023	2024П
<b>Общее предложение,</b> тыс. кв. м	3 780	3 938	<b>4 045</b>	4 131
Класс А	1 363	1 451	1 506	1 549
Класс В	2 417	2 487	2 539	2 582
<b>Объем ввода,</b> тыс. кв. м	152	158	<b>113</b>	86
Класс А	71	88	55	43
Класс В	81	70	58	43
<b>Объем сделок,</b> тыс. кв. м	376	372	<b>396</b>	375
Класс А	66	133	98	95
Класс В	304	235	298	280
<b>Доля свободных площадей, %</b>	7,0%	10,4%	<b>7,4%</b>	7,0%
Класс А	5,0%	10,1%	8,7%	8,3%
Класс В	8,1%	10,6%	6,6%	6,2%
<b>Ставка аренды,</b> руб./кв. м/мес.*				
Класс А	1 949	2 062	<b>2 429</b>	2 525
Класс В	1 379	1 328	<b>1 589</b>	1 655

Основные изменения за 2023 год

⌆ **Офисный сток достиг отметки в 4 млн кв. м**

⌇ **Объем введенных площадей на 28% ниже итогов 2022**

Это минимальный показатель за более чем 15 лет. 75% нового предложения за 2023 год сформировали объекты реконструкции. В 2024 году ожидается дальнейшее снижение до 86 тыс. кв. м.

⌆ **Высокие показатели спроса**

По итогам года спрос продолжает держаться на стабильно высоком уровне. В 2024 году возможна незначительная коррекция.

⌇ **Снижение уровня вакантности на 3,0 п.п. по сравнению с итогами 2022**

⌆ **Рост запрашиваемых ставок по классам А и В на 18-20% по сравнению с итогами 2022**

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

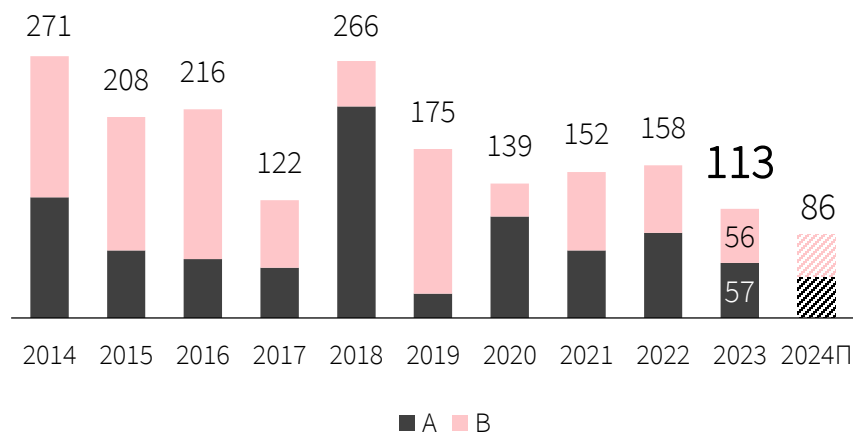
# Объем введенных площадей станет рекордно низким

Объем офисного рынка Санкт-Петербурга **превысил 4 млн кв. м офисных площадей.**

По итогам 2023 года **зафиксирован минимальный объем введенных площадей за более чем 15 лет** – 113 тыс. кв. м офисов. По классу А в эксплуатацию были введены 57 тыс. кв. м или 5 бизнес-центров, по классу В – 56 тыс. кв. м и 7 бизнес-центров. Ранее наименьший показатель отмечался в 2005 году – 111 тыс. кв. м офисных площадей.

В IV квартале 2023 года была завершена реконструкция двух офисных объектов класса В общей арендопригодной площадью 22 тыс. кв. м – БЦ «Канатный цех» и БЦ «Державинский». В целом, за прошедший год наблюдалась **тенденция на реконструкцию офисных зданий** (75% введенных площадей). В 2024 году дополнительно планируется ввод 86 тыс. кв. м офисных площадей, что на 24% ниже результата 2023 года. При реализации прогноза данный показатель станет минимальным на офисном рынке Санкт-Петербурга за последние 20 лет.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Проекты, введенные в эксплуатацию в IV квартале 2023 года:



**Канатный цех**  
15 тыс. кв. м офисов / класс В



**Державинский**  
7 тыс. кв. м офисов / класс В

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



Приложение

# Новое предложение: 2023

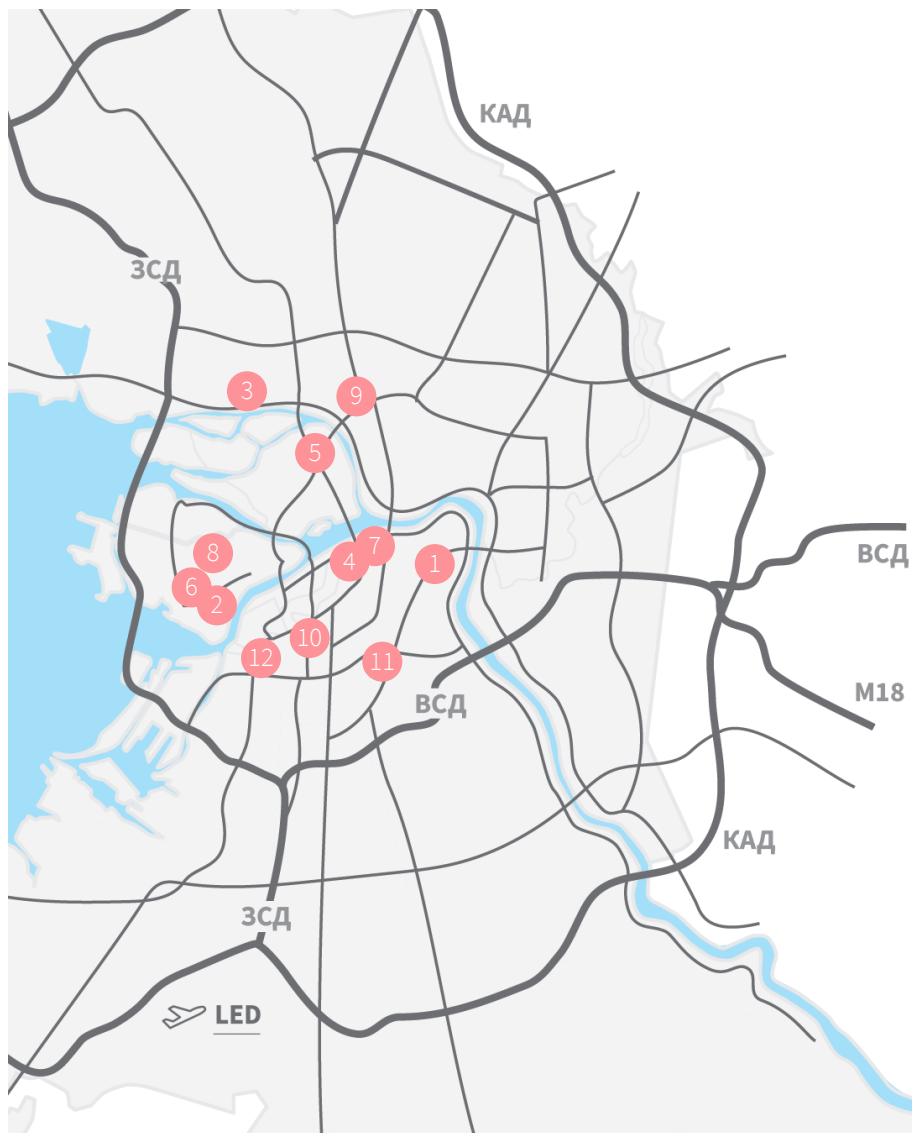
Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



Приложение



## Проекты, введенные в эксплуатацию в 2023 году:

№	Название	Класс	Площадь*	Локация	Тип
1	M22	A	15,8	Центр	Новое строительство
2	Канатный цех	B	15,0	Васильевский остров	Реконструкция
3	Сабировский	B	12,6	Север	Новое строительство
4	Сенатор Миллионная 6	A	11,3	Центр	Реконструкция
5	Сенатор Медиков	A	11,1	Петроградская сторона	Реконструкция
6	Тесла	A	9,9	Васильевский остров	Реконструкция
7	Сенатор Миллионная 5	A	8,8	Центр	Реконструкция
8	Сенатор Одоевского	B	7,6	Васильевский остров	Реконструкция
9	Георг Ландрин	B	7,4	Север	Новое строительство
10	Державинский	B	6,7	Обводный	Реконструкция
11	Лиговъ	B	4,3	Обводный	Реконструкция
12	Обводный двор	B	2,4	Обводный	Реконструкция

**112,9**

\* Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м

# Новое предложение: прогноз на 2024

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



Приложение



## Проекты, планируемые к вводу в 2024 году:

№	Название	Класс	Площадь*	Локация	Тип
1	Невская Ратуша III-9	A	18,8	Центр	Новое строительство
2	Невская Ратуша III-8	A	14,0	Центр	Новое строительство
3	БЦ К-37	B	14,0	Набережные	Новое строительство
4	Реформа на Придорожной аллее	B	14,0	Север	Реконструкция
5	Atlas City II	A	9,6	Московский	Новое строительство
6	Авангард	B	9,0	Набережные	Новое строительство
7	11-ая Красноармейская 18-20	B	5,8	Обводный	Реконструкция
8	Реформа на Обуховской обороны	B	0,9	Левый берег	Новое строительство

**86,1**

\* Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м



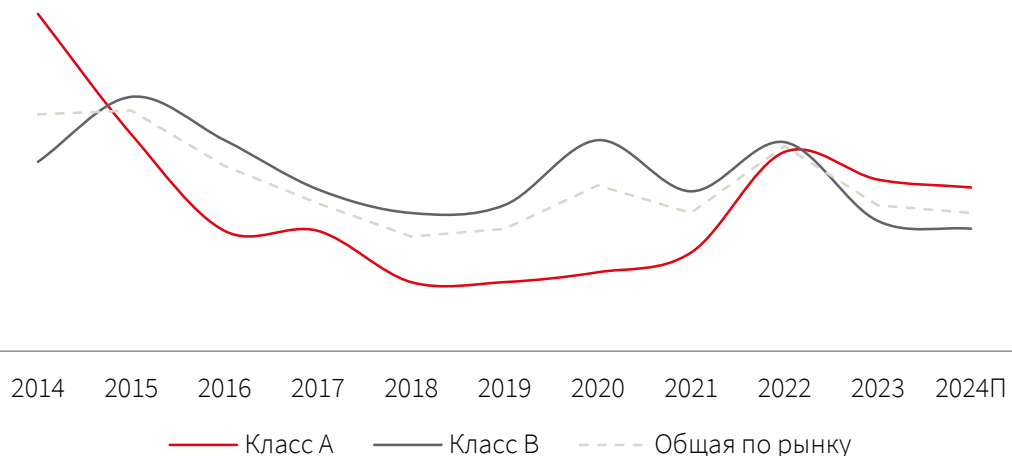
# Доля свободных площадей продолжает снижение

По итогам 2023 года на офисном рынке Санкт-Петербурга зафиксировано **уменьшение вакантности**. Доля свободных площадей по рынку в целом составила 7,4%, что на 3 п.п. ниже значения на конец 2022 года (299 тыс. кв. м к 409 тыс. кв. м).

Доля свободных площадей в классе А по результатам 2023 года составила 8,7%, что на 1,4 п.п. ниже результатов 2022 года (132 тыс. кв. м к 143 тыс. кв. м). Значительное снижение вакантности зафиксировано в классе В: год к году показатель снизился с 10,6% до 6,6%, то есть на 4 п.п. (167 тыс. кв. м к 266 тыс. кв. м)

Прошедший год показал, что рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга постепенно **преодолеывает высокий уровень вакантных площадей**. Из актуальной повестки уходит освобождение офисов иностранными компаниями – российские арендаторы уже заняли ключевые площадки, сегодня на рынке **свободное предложение базируется в новых зданиях**, введенных в эксплуатацию в 2022-2023 гг. – свыше 20% от всей вакансии (72 тыс. кв. м). В условиях неопределенности арендаторы вынуждены искать более доступные варианты, поэтому большая часть сделок с офисной недвижимостью была сосредоточена в классе В (75% или 298 тыс. кв. м), с чем и связаны высокие темпы сокращения свободных офисов.

**Динамика доли свободных площадей, %**



**В 2024 году прогнозируется дальнейшее снижение вакансии** за счет стабильно высокого спроса со стороны российских компаний и рекордно низкого объема ввода в эксплуатацию.

	2022	2023	2024П
А	10,1%	8,7%	8,3%
В	10,6%	6,6%	6,2%
Общая по рынку	10,4%	7,4%	7,0%

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



Приложение

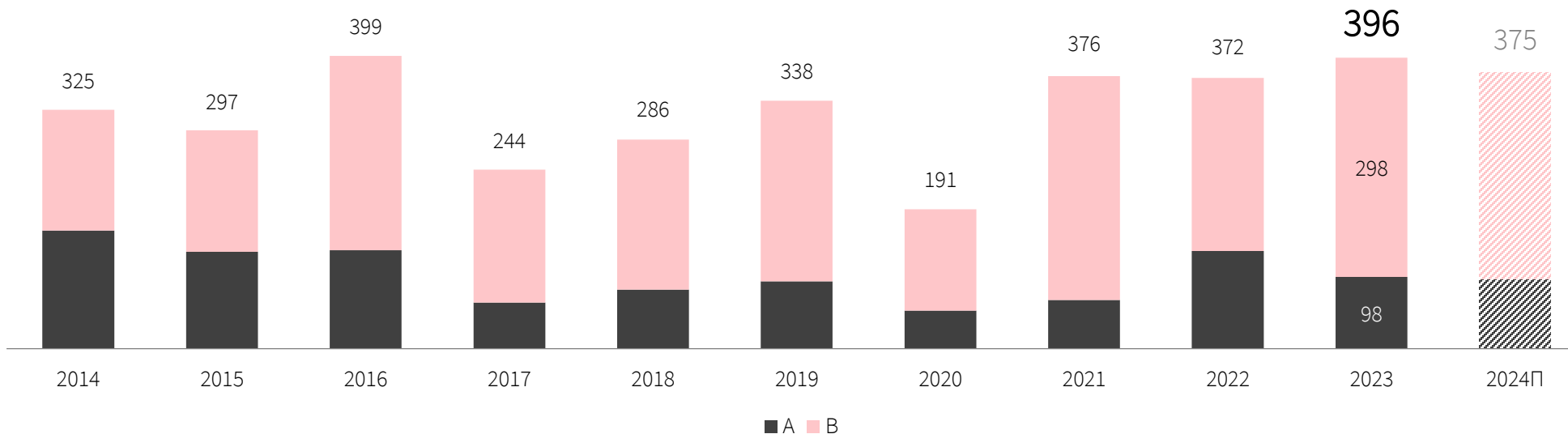
# Спрос держится на стабильно высоком уровне

В 2023 году сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Санкт-Петербурга составила **396 тыс. кв. м.** Данный показатель является крупнейшим с 2016 года, что отражает высокую деловую активность рынка за прошедший год.

По результатам IV квартала 2023 года, на рынке офисной недвижимости северной столицы было реализовано около 80 тыс. кв. м офисных площадей, **76% из которых приходятся на здания класса B.** По итогам прошедшего года, по качественным офисным объектам класса B было реализовано 298 тыс. кв. м площадей. По классу A данный показатель составляет 98 тыс. кв. м.

**В 2024 году возможна незначительная коррекция объема сделок на фоне жесткой денежно-кредитной политики.** При этом на рынке сохраняется высокий потенциал спроса и продолжается работа над рядом крупных сделок, что может сохранить показатель на сопоставимом уровне.

**Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м**



## Крупнейшие сделки 2023 года

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Объект
СБЕР	<b>25 200</b>	Аренда	Максидом
МТC	<b>11 600</b>	Аренда	Транзас
КОДЕКС	<b>6 000</b>	Аренда	Остров
Конфиденциально	<b>3 913</b>	Аренда	Синоп
Конфиденциально	<b>3 805</b>	Аренда	М-22
Прочие сделки (1 127 шт., средняя площадь – 307 кв. м)	<b>345 980</b>	Аренда / Продажа	–

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



Приложение

# Структура сделок по секторам

2022



2023



Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



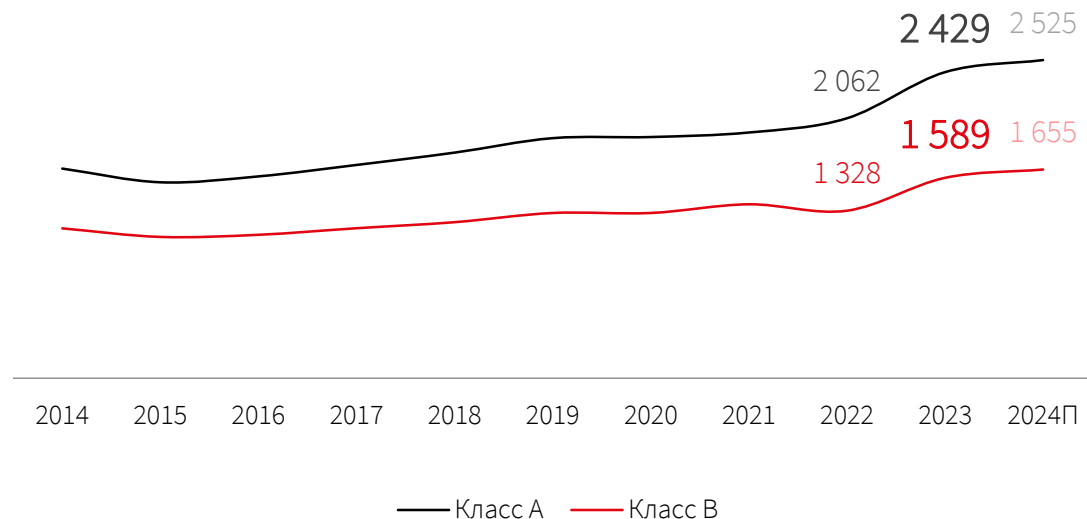
Приложение

# Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды растут

По итогам 2023 года на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга зафиксирован **рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды**. Так, в классе А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 2 429 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОПЕХ, что на 18% выше значения на конец 2022 года (2 062 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОПЕХ). По классу В показатель зафиксировался на уровне 1 589 руб./кв. м/месяц, включая НДС и операционные расходы, что на 20% превышает результат предыдущего года (1 328 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОПЕХ).

Рост средневзвешенного значения арендных ставок в 2023 году может быть продиктован главным образом **сокращением числа менее дорогих предложений**, на которых был сосредоточен основной спрос, а также **вводом новых офисных зданий** по более дорогим ставкам аренды с увеличенным сроком экспозиции. Рынок стабилизируется, что находит отражение и в изменении практики подписания договоров аренды – в начале 2023 года преобладали короткие арендные договора, а к завершению года все чаще фиксировались случаи заключения договоров на 3-7 лет. На финальных этапах переговоров арендодатели все реже готовы к предоставлению скидки на запрашиваемые ставки аренды, тогда как в 2022 году в условиях высокой вакансии после ухода иностранных компаний, практика предоставления дисконта была активно распространена на офисном рынке Санкт-Петербурга. На 2024 год **прогнозируется дальнейшее увеличение средневзвешенных арендных ставок** в пределах 5%.

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



**2 429** руб./кв. м/мес. +18%

Класс А

**1 589** руб./кв. м/мес. +20%

Класс В

Динамика по сравнению с итогами 2022 года

\* Ставка включает НДС и ОПЕХ, 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	401	12,8%	2 510
B	360	6,0%	1 588

## 02 | Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	184	5,0%	2 064
B	261	2,4%	1 444

## 03 | Васильевский остров

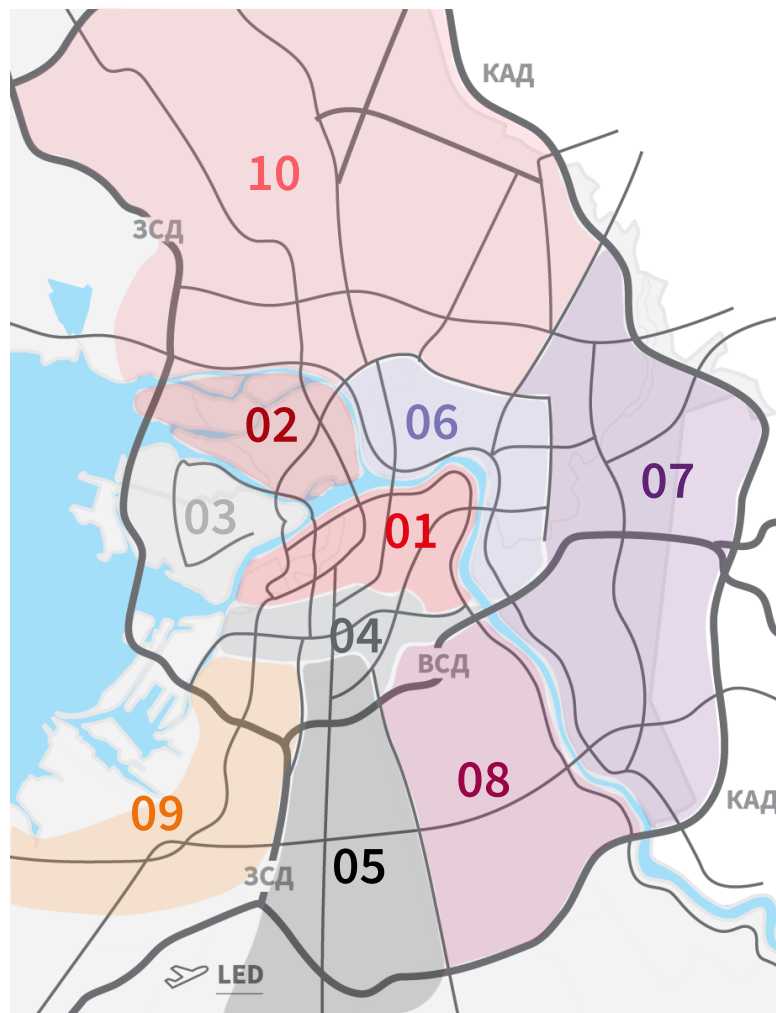
Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	83	13,8%	2 148
B	288	4,9%	1 789

## 04 | Обводный

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	11	5,3%	2 400
B	197	6,3%	1 624

## 05 | Московский

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	308	4,0%	2 101
B	443	8,6%	1 654



## 06 | Набережные

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	192	15,2%	2 771
B	225	8,0%	1 641

## 07 | Правый берег

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	-	-	-
B	184	7,8%	1 297

## 08 | Левый берег

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	-	-	-
B	153	7,1%	1 075

## 09 | Юго-Запад

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	-	-	-
B	48	0,5%	1 128

## 10 | Север

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	327	1,1%	1 820
B	381	0,9%	1 420

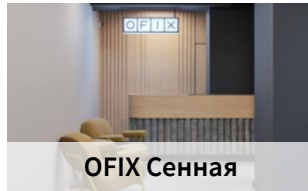
\* Здесь и далее: сток – в тыс. кв. м, вакантность в %, средневзвешенная ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и ОПЕХ, коммунальные платежи оплачиваются по факту

# Сервисные офисы Санкт-Петербурга

По итогам 2023 года общий **объем сервисных офисов составляет 58,2 тыс. кв. м или 9,3 тыс. раб. мест.** Это 1,4% от суммарного предложения качественных офисов в Санкт-Петербурге – аналогично Москве, где доля сервисных офисов также не превышает 2%.

За прошедший год было открыто две новые площадки – **OFIX Сенная** (640 кв. м / 171 раб. место) и **Buffer 21** (512 кв. м / 72 раб. места). Также прошло расширение готового сервисного офиса **KAZANSKAYA-PAGE** (3 000 кв. м / 335 раб. мест). Суммарная арендопригодная площадь новых сервисных пространств составила 4,1 тыс. кв. м или 578 раб. мест.

## Открытия 2023



OFIX Сенная



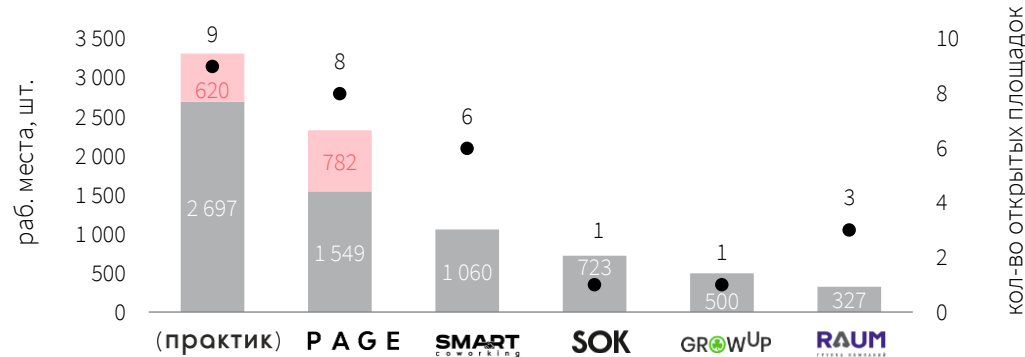
Buffer 21



KAZANSKAYA-PAGE

## Крупные сетевые операторы по количеству раб. мест в сервисных офисах

■ Раб. мест в открытых площадках ■ Раб. мест в планируемых площадках ● Кол-во площадок



**В 2024 году прогнозируется снижение вакантности** за счет актуальности формата с отделкой и сервисами для потенциальных арендаторов

## Предложение по сервисным офисам

58,2 ТЫС. КВ. М

Общая площадь сервисных офисов

9,3 ТЫС. ШТ.

Общее количество раб. мест

## Предложение по сетевым сервисным офисам

47,2 ТЫС. КВ. М

Площадь сетевых сервисных офисов

8,0 ТЫС. ШТ.

Количество рабочих мест в сетевых площадках

## Ставки и вакансия\*

16,8 %

Доля вакантных раб. мест

22,8 тыс. руб. / р. м. / мес.

Средневзвешенная ставка аренды с НДС\*

\* Цифры представлены по площадкам сетевых операторов. В расчете учитываются свободные рабочие места в открытых спекулятивных площадках.

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Приложение >

# Приложение



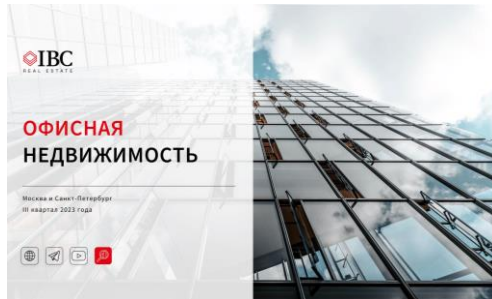
# Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

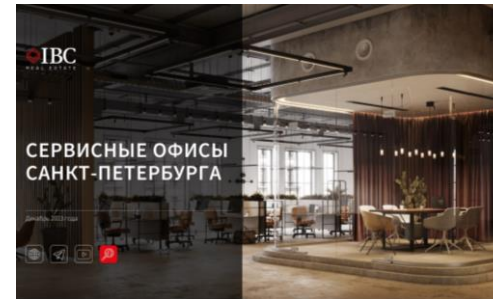
Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

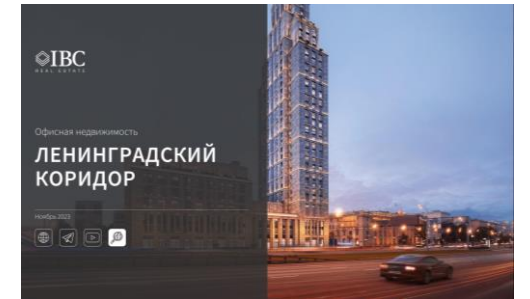
Приложение



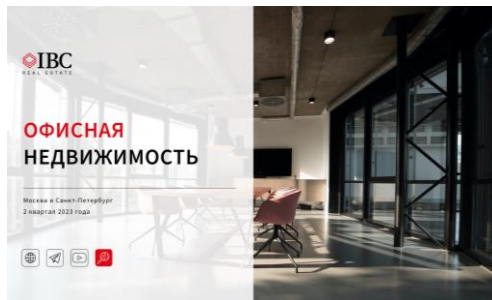
**Офисная недвижимость  
Москва и Санкт-Петербург**  
III квартал 2023



**Сервисные офисы Санкт-Петербурга**  
Декабрь 2023



**Офисная недвижимость  
Ленинградский коридор**  
Ноябрь 2023



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



**Офисная недвижимость  
Казахстана**  
Декабрь 2023



**Офисная недвижимость  
Москва-Сити**  
Ноябрь 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](mailto:Moscow.Russia@ibcrealestate.ru)

Санкт-Петербург,  
ул. Итальянская, д. 17  
[St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru](mailto:St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru)

## Казахстан

Алматы,  
SmArt.Point, ул. Байзакова, д. 280  
[Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz](mailto:Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz)