

Февраль 2025 г.

Рынок сервисных офисов

Россия | Москва

Индикаторы рынка сервисных офисов Москвы, февраль 2025 г.



*При расчете ставок учитывается стоимость свободного рабочего места в сервисных офисах (отдельных блоках) действующих спекулятивных площадок сетевых операторов (стоимость включает обслуживание помещений, операционные расходы, коммунальные платежи и НДС), зафиксированные на февраль 2025 г.

** Уровень вакантности в сервисных офисах (отдельных блоках) действующих спекулятивных площадок сетевых операторов по рабочим местам.

Ключевые тенденции

В условиях ограниченного объема качественных площадей на классическом офисном рынке растет спрос на гибкие офисные решения. За год уровень вакантности снизился на 3,9 п.п. благодаря активному спросу на спекулятивное предложение и крупным BTS-сделкам.

Средняя стоимость фиксированного рабочего места выросла за год на 12,1%, в то время как на локальных рынках рост более внушительный – 33% в «Москва-Сити» и 43% внутри ТТК.

Рост ставок обусловлен не только дефицитом предложения, но и увеличением затрат на эксплуатацию и обслуживание площадей.

На фоне растущих затрат на отделку и оснащение офиса операторы предпочитают ограничивать объем новых спекулятивных площадок, предпочитая BTS-формат.

На фоне нехватки традиционных офисных помещений крупные арендаторы все чаще выбирают сервисные офисы. Ожидается, что эта тенденция продолжится в ближайшие годы. Операторам, стремящимся укрепить свои позиции на рынке, предстоит искать нестандартные решения, чтобы найти подходящие блоки для новых площадок в условиях дефицита предложения на классическом офисном рынке в сочетании с ускоренным ростом арендных ставок.

Структура спроса на офисные площади, тыс. кв. м



Объем сделок в сервисных офисах увеличился на **42%** в 2024 г. на фоне снижения качественного предложения на классическом офисном рынке.

В среднем на долю сервисных офисов приходится **3%** от общего объема сделок в 2023 и 2024 гг.

Спрос и предложение

Распределение спроса по бизнес-секторам компаний



- Банки и финансовые компании
- ИТ и телекоммуникации
- Строительство и девелопмент
- Производство
- Торговля
- Государственные и НКО
- Профессиональные услуги
- Добыча и распределение
- Медиа
- Медицина и фармацевтика
- Транспорт и логистика

Крупнейшая сделка на рынке гибких офисов Москвы в 2024 г.

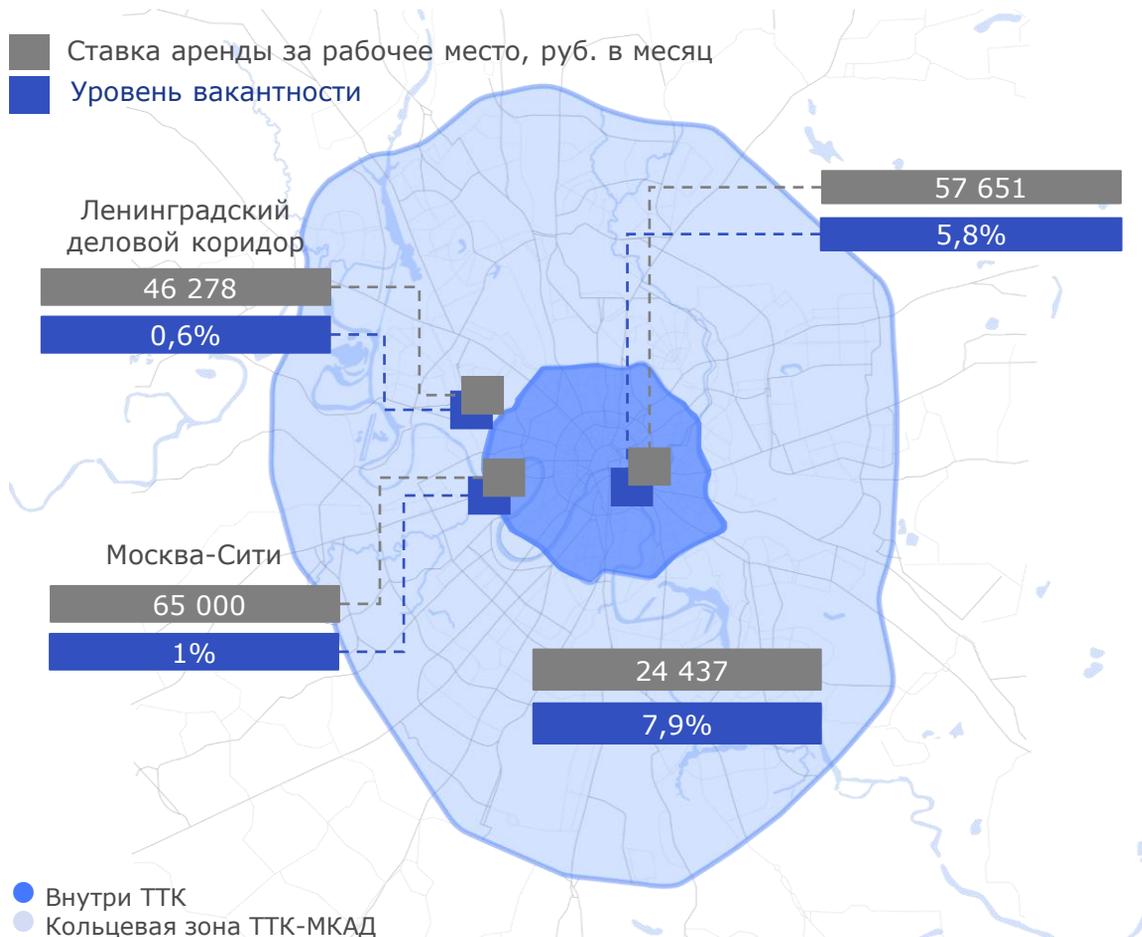
24 598
тыс. кв. м

3 502

Т-Банк арендовал гибкий офис Business Club «Искра-Парк»

Предложение в ключевых деловых районах

На площадках сетевых операторов



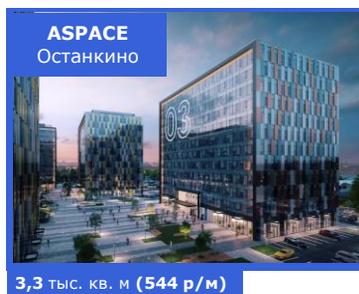
*При расчете ставок учитывается стоимость свободного рабочего места в сервисных офисах (отдельных блоках) действующих спекулятивных площадок сетевых операторов (стоимость включает обслуживание помещений, операционные расходы, коммунальные платежи и НДС), зафиксированные на февраль 2025 г.

Основные индикаторы рынка

	Февраль 2024	Февраль 2025	Индикатор
Доля гибких рабочих пространств от общего предложения офисных площадей	2%	2%	▬
Количество действующих площадок	160	179	▲
Общий объем действующих гибких офисных пространств, тыс. кв. м	394	412	▲
Доля сетевых операторов по объему площадей	88%	89%	▲
Уровень вакантности в сервисных офисах сетевых операторов	10,6%	6,7%	▼
Средневзвешенная ставка аренды за рабочее место*			
Ленинградский деловой коридор	41 146	46 278	▲
Москва-Сити	48 864	65 000	▲
Внутри ТТК	40 294	57 651	▲

*При расчете ставок учитывается стоимость свободного рабочего места в сервисных офисах (отдельных блоках) действующих спекулятивных площадок сетевых операторов (стоимость включает обслуживание помещений, операционные расходы, коммунальные платежи и НДС), зафиксированные на февраль 2025 г.

Крупнейшие новые площадки, доступные к аренде в 2025 г.



Контакты

Игорь Темнышев
Партнер
Igor.Temnyshev@nikoliers.ru

Москва. Продажи
Андрей Кухар, MRICS
Директор
Andrey.Kukhar@nikoliers.ru

Кирилл Кутявин
Директор
Kirill.Kutyavin@nikoliers.ru

Москва. Аренда
Франсуа Нонненмашер
Директор
Francois.Nonnenmacher@nikoliers.ru

Виктория Гусева
Директор по аренде
Victoria.Guseva@nikoliers.ru

Валентин Кусов
Заместитель директора по аренде
Valentin.Kusov@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Victoriya.Goryacheva@nikoliers.ru

Анастасия Романова
Директор
Anastasia.Romanova@nikoliers.ru

Анастасия Кругликова
Заместитель директора
Anastasia.Kruglikova@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса
Ольга Бакулина, MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Департамент исследований
Татьяна Дивина
Региональный директор
Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Мария Котельникова
Старший аналитик — руководитель направления аналитики офисной недвижимости
Mariya.Kotelnikova@nikoliers.ru

Ульяна Жилкина
Оператор базы данных
Ulyana.Zhilkina@nikoliers.ru

Copyright © 2025 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



 **Nikoliers**

123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С,
52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru