

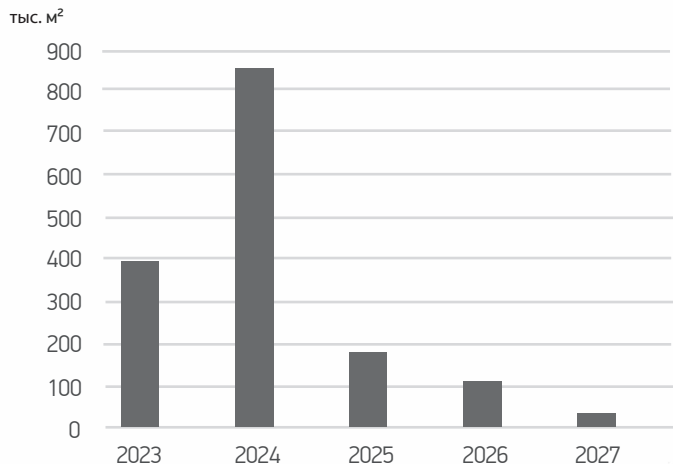
Обзор рынка продаж офисных помещений в новых объектах

Июнь. 2023 г.

Обзор рынка продаж офисных помещений в новых объектах*

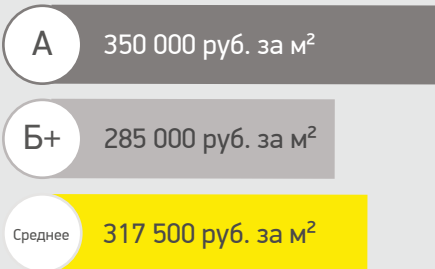
*Объекты, введенные и ожидаемые к вводу в эксплуатацию в 2023-2027 гг.

Прогноз динамики ввода офисных площадей в новых объектах, представленных на продажу

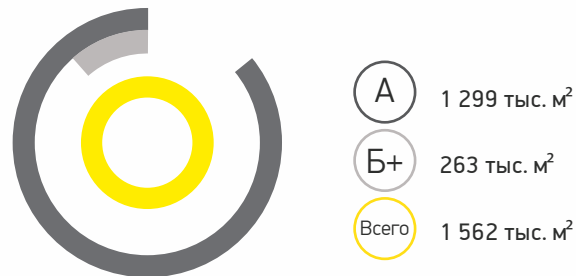


Средневзвешенная стоимость продажи офисных площадей в новых объектах

По классам, в среднем по рынку



Общий объем рынка офисных площадей в новых объектах, представленных на продажу



Наибольший общий объем рынка офисных площадей в новых объектах, представленных на продажу, сосредоточен в ЦАО, а именно 686 тыс. м².

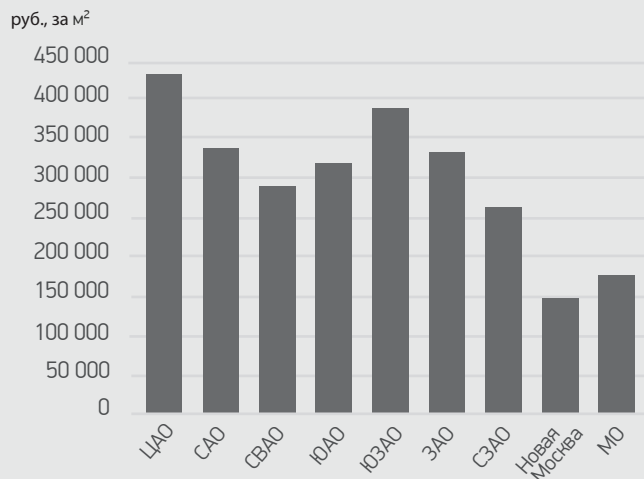
Вакантность офисных площадей в новых объектах, представленных на продажу.



Наименьшая доля нереализованных офисных площадей сосредоточена в СВАО, а именно 17%.

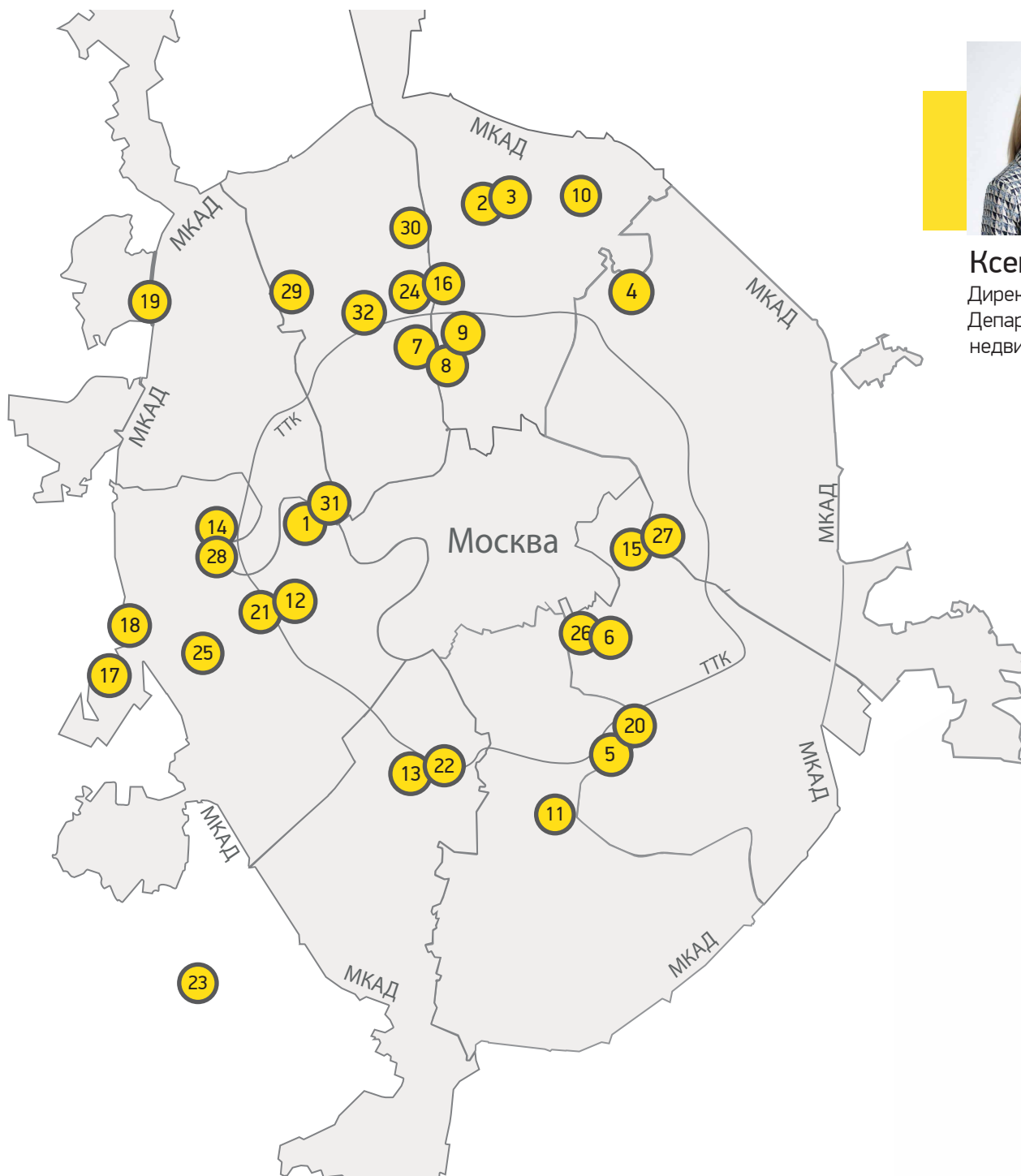
Размер среднего офисного блока на продажу в новых объектах составляет 100-300 м².

По субрынкам



Цены на офисные помещения в новых объектах находятся в диапазоне от 80 000 руб. до 750 000 руб за м².

Средневзвешенная стоимость продажи помещений, находящихся в объектах ближайшей готовности (2023-2024 гг.) составляет 371 000 руб. за м² для класса А и 285 000 руб. за м² для класса Б+.



Ксения Харкевич













Директор.
Департамент офисной
недвижимости

Начиная с марта 2022 года, инвесторы и конечные пользователи офисных помещений проявляют повышенный интерес к приобретению как зданий, так и помещений в бизнес-центрах. Подобный интерес связан с желанием конечных пользователей снизить риски, связанные с арендой помещений, а также желанием инвесторов сохранить сбережения в условиях неопределенной экономической ситуации.









Основными девелоперами офисных зданий являются MR Group и Stone Hedge, которые активно реализуют проекты iCity и Stone на Белорусской и Савеловской, предлагая помещения для покупателей с бюджетом от 300 тыс. руб. за м². При этом средняя окупаемость на рынке офисной недвижимости составляет в настоящее время 10-12 лет. Многие девелоперы готовы предложить своим клиентам рассрочку до момента ввода зданий в эксплуатацию, что снижает финансовую нагрузку на покупателей. В условиях ограниченного рынка продажи офисных блоков, этот сегмент будет востребован на протяжении ближайшего года-полутора.

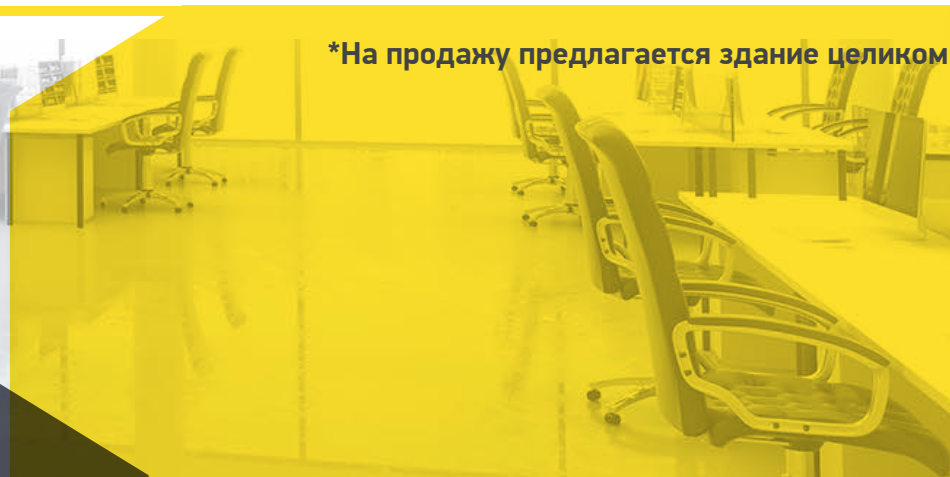
№	Объект, адрес	Фото	Метро, удаленность	Класс	Девелопер	Дата ввода в эксплуатацию	Общая офисная площадь, кв.м	Общая площадь офисных помещений на продажу, кв.м.	Варианты площадей на продажу, кв.м	Запрашиваемая цена (руб. за кв.м.)	% нереализованных площадей
1	Культурно-деловой квартал Lucky 2-я Звенигородская ул., вл. 12		Улица 1905 года 7 мин. пешком	B+	Vesper	3 кв. 2023	30 719	5 351	470-1 961	500 000 - 625 000	17,4%
2	Останкино Огородный пр-д, вл. 16, корп. 4		Бутырская 5 мин. пешком	B+	ГК Пионер	3 кв. 2023	115 000	350	71-104	243 689 - 289 442	0,3%
3	Останкино Огородный пр-д, вл. 16, корп. 6		Бутырская 5 мин. пешком	B+	ГК Пионер	4 кв. 2024	7 094	2 751,4	72-267	204 790 - 290 356	38,8%
4	Новоалексеевская 16 Новоалексеевская ул., 16, корп. 5		Алексеевская 5 мин. пешком	B+	ГК Эталон	4 кв. 2023	12 368	21 309*	21 309	244 030	100,0%
5	Квартал Парк Легенд фаза 1 Автозаводская ул., 23, кор. 120		ЗИЛ 5 мин. пешком	B+	ТЭН-Инвест	4 кв. 2023	40 200	25 000	1 730-12 500	280 000	62,2%
6	Taller Жуков пр-д, 8		Павелецкая 12 мин. пешком	A	Колди Групп	2 кв. 2024	34 000	26 904	192-21 465	333 869 - 380 166	79,1%
7	Stone Towers, B Бумажный пр-д, 19, стр. Б		Савеловская 5 мин. пешком	A	Stone Hedge	4 кв. 2023	33 060	3 808	141-1 343	415 000 - 455 000	11,5%
8	Stone Towers, C Бумажный пр-д, 19, стр. С		Савеловская 5 мин. пешком	A	Stone Hedge	4 кв. 2023	10 000	2 204	1 102-2 204	425 000 - 435 000	22,0%
9	Stone Towers, D Бумажный проезд, 19, стр. Д		Савеловская 4 мин. пешком	A	Stone Hedge	4 кв. 2025	31 500	21 246	70-11 775	335 000 - 392 000	67,4%
10	Plaza Botanica ул. Леонова 1-я		Ботанический сад 3 мин. пешком	A	ГК Пионер	2 кв. 2024	36 863	3 465	33-296	324 051 - 480 416	9,4%
11	DM Tower Варшавское ш., 9, стр. 7		Тульская 15 мин. пешком	A	KR Properties	2 кв. 2023	29 000	5 574	581-1 992	280 000 - 420 000	19,2%
12	Moscow Towers 1-й, Красногвардейский пр-д, 11		Выставочная 5 мин. пешком	A	Гранд сити	1 кв. 2024	233 000	400 000*	400 000	по запросу	100,0%

*На продажу предлагается здание целиком

№	Объект, адрес	Фото	Метро, удаленность	Класс	Девелопер	Дата ввода в эксплуатацию	Общая офисная площадь, кв.м	Общая площадь офисных помещений на продажу, кв.м.	Варианты площадей на продажу, кв.м	Запрашиваемая цена (руб. за кв.м.)	% нереализованных площадей
13	Lunar Ленинский пр-т, вл. 38		Ленинский проспект 5 мин. пешком	A	Development	4 кв. 2023	13 431	2 045	89-639	370 833 - 425 000	15,2%
14	Orbital 3-я Магистральная ул., 10		Шелепиха 13 мин. пешком	A	Development	4 кв. 2023	19 700	27 081*	27 081	300 000	100,0%
15	Берников Николаямская ул., 11, стр. 2		Таганская 10 мин. пешком	B+	ЭКСПО	2 кв. 2024	12 111	15 927*	15 927	257 425	100,0%
16	STONE Савеловская ул. Двинцев, д. 3		Савеловская 10 мин. пешком	A	Stone Hedge	4 кв. 2024	93 175	17 750	49 - 1 812	300 000 - 375 000	19,1%
17	Лофт-Квартал в Сколково Большой б-р, к. 1, 2		Кунцевская 20 мин. транспортом	A	ГК Монолитхолдинг	4 кв. 2023	22 100	22 100	10 800 - 11 300	175 000	100,0%
18	Лофт-Квартал в Сколково Большой б-р, к. 9		Кунцевская 20 мин. транспортом	A	ГК Монолитхолдинг	2 кв. 2024	11 464	11 464	11 464	175 000	100,0%
19	Rublevo Business Park Одинцовский район, д. Раздоры (64 км МКАД)		Строгино 8 мин. транспортом	A	Пионер-М	2 кв. 2024	62 000	19 194	70-2 658	168 168 - 335 141	31,0%
20	Квартал Парк Легенд, фаза 3 Автозаводская ул., 23Б, стр. 91		ЗИЛ 4 мин. пешком	A	ИТЭЛМА	2 кв. 2023	49 758	22 022	1 416 - 22 022	349 650	44,3%
21	Icity Шмитовский пр-д, вл. 37		Шелепиха 8 мин. пешком	A	MR Group	4 кв. 2024	141 453	51 347	173 - 2 300	570 000 - 660 000	36,3%
22	Stone Ленинский Вавилова ул., вл. 11, 13А		Ленинский проспект 4 мин. пешком	A	Stone Hedge	4 кв. 2025	42 000	12 633	69,5 - 1 000	354 000 - 430 000	30,1%
23	Прокшино Батюшкова ул.		Прокшино 5 мин. пешком	A	Avgur Estate	1 кв. 2026	28 100	8 544	28 - 1 100	80 000 - 228 000	30,4%
24	TWIST Бутырская ул., вл. 1		Савеловская 2 мин. пешком	A	Sminex-Интеко	3 кв. 2026	8 150	8 150	59 - 8 150	399 500 - 594 000	100,0%

***На продажу предлагается здание целиком**

№	Объект, адрес	Фото	Метро, удаленность	Класс	Девелопер	Дата ввода в эксплуатацию	Общая офисная площадь, кв.м	Общая площадь офисных помещений на продажу, кв.м.	Варианты площадей на продажу, кв.м	Запрашиваемая цена (руб. за кв.м.)	% не реализованных площадей
25	AHEAD Василисы Кожинной ул., вл. 25		Филевский парк 10 мин. пешком	A	Vos'hod	4 кв. 2024	10 677	2 182-10 677	10 677	290 000 - 305 000	100,0%
26	Dubinin'Sky Дубининская ул., 39-41		Павелецкая 7 мин. пешком	A	Галс-Девелопмент	3 кв. 2025	69 042	55 784	55 784	270 000	80,8%
27	Stone Курская Костомаровский пер., вл. 11, стр 1		Курская 10 мин. пешком	A	Stone Hedge	4 кв. 2024	11 653	15 600*	15 600	340 000	100,0%
28	Эйлер Береговой пр-д, 1В		Шелепиха 11 мин. пешком	A	WeWall Заречная	4 кв. 2023	7 299	2 652	392- 629	257 198 - 750 000	36,3%
29	FLY TOWER Ленинградский пр-т, вл. 37, кор. 3		Динамо 8 мин. пешком	B+	KR Properties	1 кв. 2025	33 000	323	323	по запросу	1,0%
30	Stone Дмитровская Дмитровский пр-д, вл. 1Г		Дмитровская 3 мин. пешком	A	Stone Hedge	1 кв. 2027	30 000	16 626	47-1 628	250 000 - 346 000	55,4%
31	БЦ Королев Столярный пер, 3, кор. 1		Улица 1905 года 6 мин. пешком	A	KR Properties	3 кв. 2025	10 931	13 793*	25-13 793	455 000 - 561 000	100,0%
32	БЦ на Динамо Ленинградский пр-кт, д. 36 к. 13		Динамо 7 мин. пешком	A	Галс-Девелопмент	4 кв. 2026	79 900	79 900	79 900	338 000	100,0%



***На продажу предлагается здание целиком**