

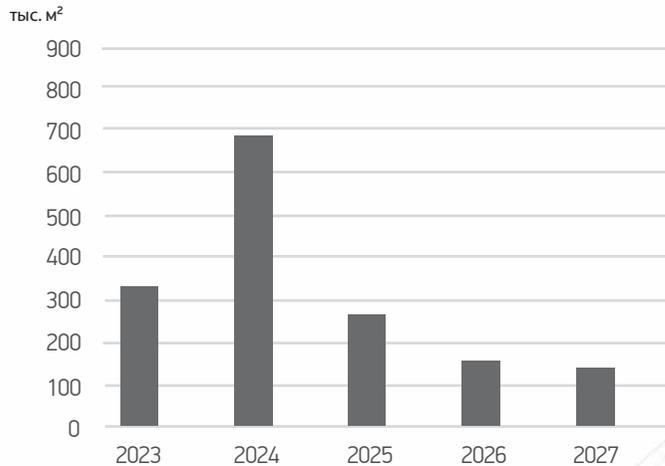
Обзор рынка продаж офисных помещений в новых объектах

Октябрь 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

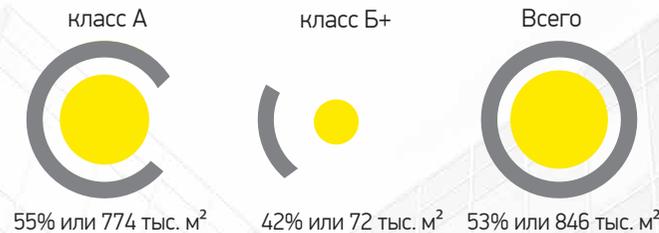


Общий объем рынка офисных площадей в новых объектах, представленных на продажу



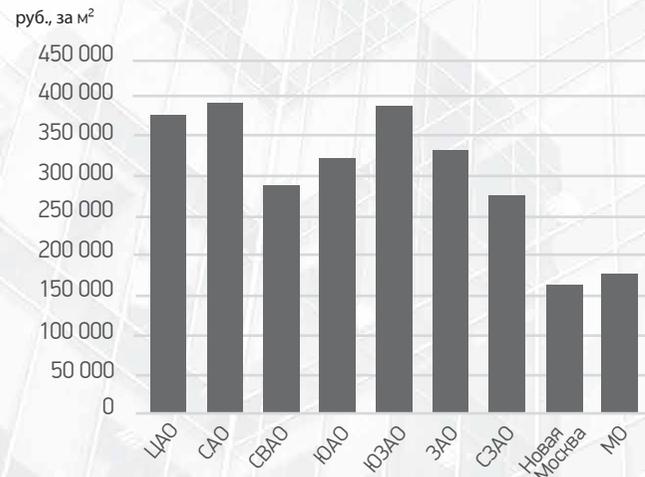
Наибольший общий объем рынка офисных площадей в новых объектах, представленных на продажу, сосредоточен в ЦАО, а именно 532 тыс. м².

Вакантность офисных площадей в новых объектах, представленных на продажу.

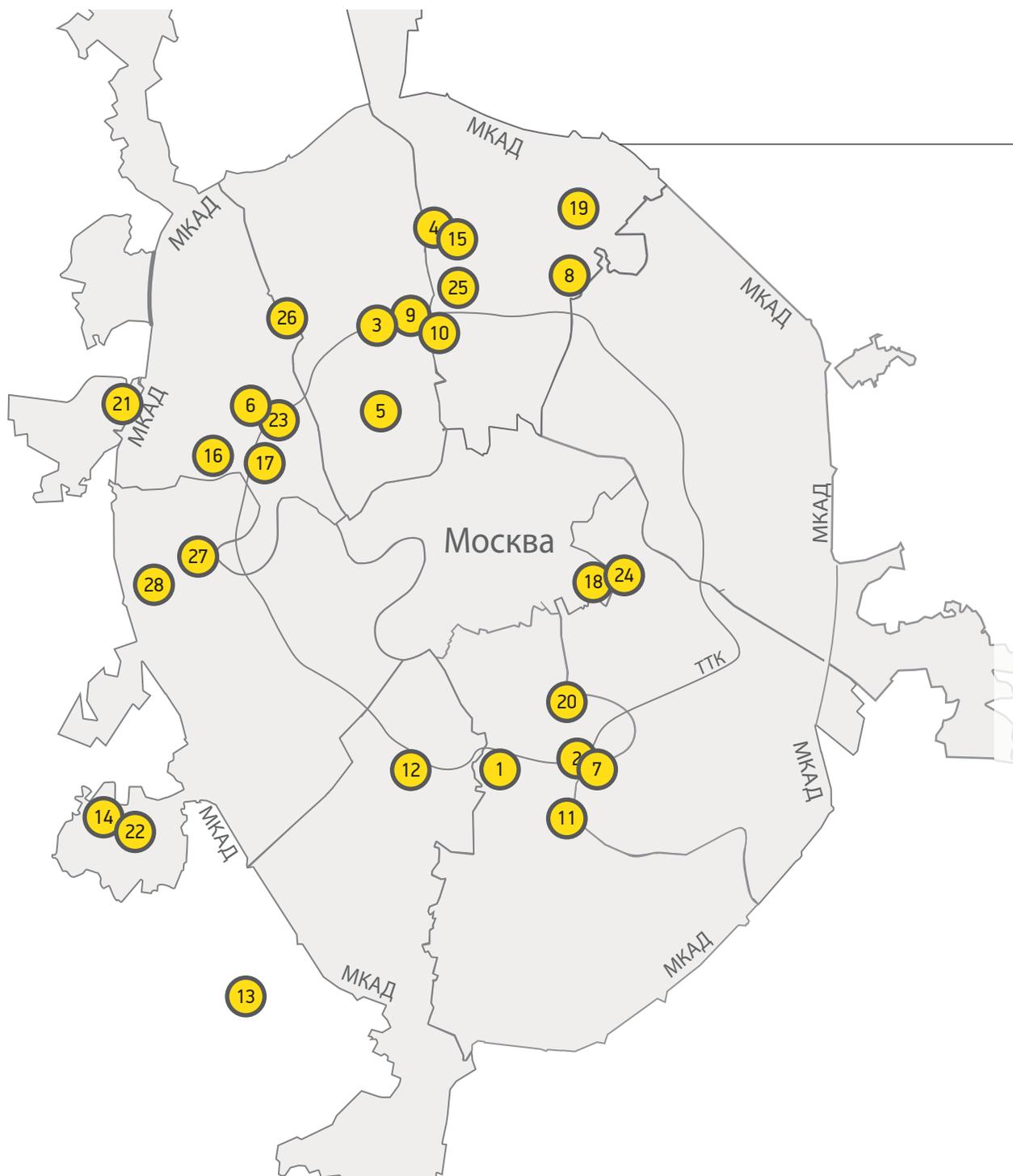


Размер среднего офисного блока на продажу в новых объектах составляет 100-300 м².

По субрынкам



Цены на офисные помещения в новых объектах находятся в диапазоне от 153 500 руб. до 720 000 руб за м²



Средневзвешенная стоимость продажи помещений, находящихся в объектах ближайшей готовности



Согласно прогнозу на 2024 г. темпы прироста нового предложения на продажу вырастут в 2 раза по сравнению с 2023 г. Объемы ввода таких объектов могут составить 691 тыс. кв. м офисных площадей. Тем не менее, такой внушительный объем заявленных к вводу офисов не окажет существенного влияния на рост вакансии, так как большая часть нового строительства выйдет на рынок уже реализованной.

На текущий момент предложения по продаже отдельных офисных блоков активно пользуются спросом как у инвесторов, так и у конечных пользователей. Во многих зданиях, завершение строительства которых намечено на 2024 г., распродано уже около 50 % таких площадей. В объектах, ожидаемых к вводу в 2025-2026 гг, реализованными являются 34% площадей

Новые объекты, предлагаемые офисные помещения на продажу в 2023-2024 г.

№	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	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	Квартал Парк Легенд, фаза 3 Автозаводская ул., 23Б, стр. 91		ЗИЛ 4 мин. Пешком	A	ИТЭЛМА	2 кв. 2023	49 758	22 022*	22 022	350 000	100%
3	Алкон 3 Ленинградский пр-т, вл. 34		Динамо 8 мин. Пешком	A	ГК Alcon	3 кв. 2023	10 100	932	421 - 511	504 000	9%
4	Останкино Огородный пр-д, вл. 16, корп.4,5		Бутырская 5 мин. пешком	B+	ГК Пионер	3 кв. 2023	30 000	-			0%
5	Культурно-деловой квартал Lucky 2-я Звенигородская ул., вл. 12"		Улица 1905 года 7 мин. пешком	B+	Vesper	3-4 кв. 2023	30 700	1 431	470 - 962	650 000 - 720 000	5%
6	Orbital 3-я Магистральная ул., 10		Шелепиха 13 мин. Пешком	A	Ультима Девелопмент	4 кв. 2023	20 500	-			0%
7	Квартал Парк Легенд, фаза 1 Автозаводская ул., 23, кор. 120		ЗИЛ 5 мин. Пешком	B+	ТЭН-Инвест	4 кв. 2023	23 200	25 000*	1 730 - 12 500	250 000	100%
8	Новоалексеевская 16 Новоалексеевская ул., 16, корп. 5		Алексеевская 5 мин. Пешком	B+	ГК Эталон	4 кв. 2023	12 400	21 309*	21 309	244 030	100%
9	Stone Towers, B Бумажный пр-д, 19, стр. Б		Савеловская 5 мин. Пешком	A	Stone Hedge	4 кв. 2023	33 060	481	481	485 000	1%
10	Stone Towers, C Бумажный пр-д, 19, стр. С		Савеловская 5 мин. Пешком	A	Stone Hedge	4 кв. 2023	8 270	1 102	1 102	450 000	13%
11	Тесла Андропова пр-т, вл. 18/9/1		Технопарк 5 мин. Пешком	A	ГК Эталон	4 кв. 2023	33 000	-			0%
12	Lunar Ленинский пр-т, вл. 38		Ленинский проспект 5 мин. Пешком	A	Hutton Development	4 кв. 2023	13 400	3 768	89 - 666	450 000	28%

*На продажу предлагается здание целиком

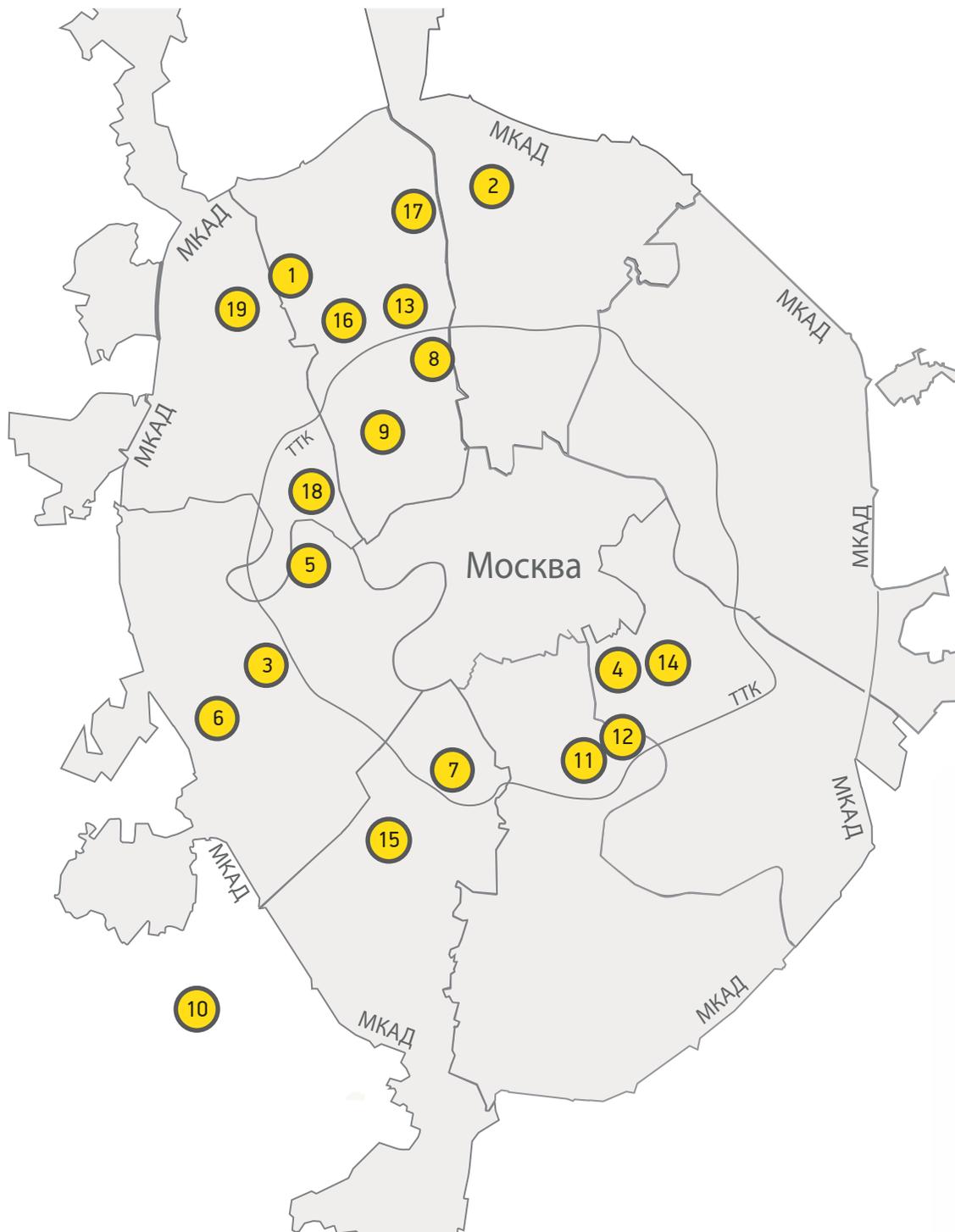
№	Объект, адрес	Фото	Метро, удаленность	Класс	Девелопер	Дата ввода в эксплуатацию	Общая офисная площадь, кв.м	Общая площадь офисных помещений на продажу, кв.м.	Варианты площадей на продажу, кв.м	Запрашиваемая цена (руб. за кв.м.)	% нереализованных площадей
13	Прокшино Батюшкова ул.(1 оч.)		Прокшино 5 мин. Пешком	A	Avgur Estate	4 кв. 2023	27 000	-			0%
14	Лофт-Квартал в Сколково Большой б-р, к. 1, 2		Кунцевская 20 мин. Транспортом	A	ГК Монолитхолдинг	1 кв. 2024	14 400	22 100*	10 800 - 11 300	175 000	100%
15	Останкино Огородный пр-д, вл. 16, корп.6		Бутырская 5 мин. пешком	B+	ГК Пионер	1 кв. 2024	15 000	6 233	72 - 268	202 650 - 330 300	42%
16	Эйлер Береговой пр-д, 1В		Шелепиха 5 мин. пешком	A	Сумма элементов	1 кв. 2024	7 299	1 576	43 - 395	306 310 - 550 000	22%
17	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%
18	Берников Николаямская ул., 11, стр. 2		Таганская 10 мин. Пешком	B+	ЭКСПО	1 кв. 2024	12 000	15 927*	15 927	345 326	100%
19	Plaza Botanica Леонова 1-я ул.		Ботанический сад 3 мин. Пешком	A	ГК Пионер	2 кв. 2024	29 500	1 300	33 - 117	291 646 - 432 374	4%
20	Taller Жуков пр-д, 8		Павелецкая 12 мин. Пешком	A	Колди Групп	2 кв. 2024	34 000	4 786	64 - 1 735	410 133 - 465 323	14%
21	Rublevo Business Park МО., Одинцовский район, д. Раздоры (64 км МКАД)		Строгино 8 мин. Транспортом	A	Пионер-М	2 кв. 2024	62 000	18 885	90 - 2 662	169 953 - 334 908	30%
22	Лофт-Квартал в Сколково Большой б-р, к. 9		Кунцевская 20 мин. Транспортом	A	ГК Монолитхолдинг	2 кв. 2024	7 000	11 865*	6 000 - 11 865	175 000	100%
23	Icity Шмитовский пр-д, вл. 37		Шелепиха 8 мин. Пешком	A	MR Group	4 кв. 2024	136 029	31 120	173 - 2 242	585 200 - 680 000	23%
24	Stone Курская Костомаровский пер, вл. 11, стр 1		Курская 10 мин. Пешком	A	Stone Hedge	4 кв. 2024	11 650	15 600*	15 600	340 000	100%

*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
25	STONE Савеловская ул Двинцев, д 3		Савеловская 10 мин. Пешком	A	Stone Hedge	4 кв. 2024	93 175	21 300	66 - 11 024	310 000 - 388 000	23%
26	Хорошовское 38 Хорошёвское ш., 38А		ЦСКА 7 мин. Пешком	A	Capital Group	4 кв. 2024	5 328	11 064*	11 064	358 500	100%
27	Fili Center Промышленный пр-д, вл. 5		Фили 6 мин. Пешком	A	Форп	4 кв. 2024	20 000	25 750*	25 750	350 000	100%
28	AHEAD Василисы Кожинной ул., вл. 25		Филевский парк 10 мин. Пешком	A	Vos'hod	4 кв. 2024	10 677	10 677*	10 677	350 000	100%



***На продажу предлагается здание целиком**



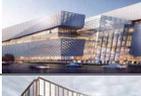
Ксения Харкевич

Директор.
Департамент офисной
недвижимости

Рост числа офисных проектов, предлагаемых на продажу.

"В 3 квартале текущего года на рынке коммерческой недвижимости Москвы появилось сразу несколько новых крупных проектов офисных зданий, предлагаемых на продажу: Stone Ходынка (70 тыс. кв. м), Geolog 2 (18 тыс. кв. м), Porta (26 тыс. кв. м) и другие объекты. Также жилые девелоперы в рамках реализации программы КРТ готовы предложить несколько офисных проектов, расположенных между ТТК и МКАДом. Повышенный интерес девелоперов к строительству офисных объектов связан с интересом как частных инвесторов (с бюджетом от 20-50 млн. руб.), так и крупных институциональных игроков, а также конечных пользователей к офисным помещениям. В последнее время мы наблюдаем увеличение числа запросов на покупку офисных блоков от 1000 кв. м до отдельно стоящих зданий площадью 30 000 - 50 000 кв. м. При этом инвесторы по-прежнему ожидают от строящихся проектов доходность на уровне 10% с учетом всех расходов, а многие заявленные проекты будут введены в эксплуатацию лишь в период с 2025 по 2027 гг. Офисный сегмент в ближайшие годы будет привлекать все больше инвесторов за счет увеличения предложения и применения различных финансовых инструментов (рассрочки, льготное кредитование, возможность поиска арендатора)."

Новые объекты, предлагаемые офисные помещения на продажу в 2025-2027 г.

№	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	FLY TOWER Ленинградский пр-т, вл. 37, корп. 3		Динамо 8 мин. Пешком	B+	KR Properties	1 кв. 2025	33 000	-			100%
2	Останкино Огородный пр-д, вл. 16, корп.1		Бутырская 5 мин. пешком	B+	ГК Пионер	2 кв. 2025	16 900	22 267*	22 267	224545	100%
3	Porta Заречная ул., вл. 2/1		Фили 2 мин. Пешком	A	ГК ПИК	2 кв. 2025	26 137	4 300	73 - 1 929	295 000 - 369 000	16%
4	Dubinin'Sky Дубининская ул., 39-41		Павелецкая 7 мин. Пешком	A	Галс Девелопмент	3 кв. 2025	55 784	55 784*	55 784	270 000	100%
5	БЦ Королев Столярный пер, 3, кор. 1		Улица 1905 года 6 мин. Пешком	A	KR Properties	3 кв. 2025	10 930	17 269*	17 269	243 216	100%
6	QOOB Алексея Свиридова ул., вл. 17, 9/3		Кунцевская 2 мин. Пешком	A	Dominanta	3 кв. 2025	18 000	13 215	52 - 10 835	290 725 - 376 000	73%
7	Stone Ленинский Вавилова ул., вл. 11, 13А		Ленинский проспект 4 мин. Пешком	A	Stone Hedge	4 кв. 2025	42 000	16 725	69,5 - 5 280	391 000 - 470 000	40%
8	Stone Towers, D Бумажный проезд, 19, стр. Д		Савеловская 5 мин. Пешком	A	Stone Hedge	4 кв. 2025	31 500	17 400	70 - 7 686	350 000 - 450 000	55%
9	SLAVA 4 Ленинградский пр-т, 8, к.4		Белорусская 5 мин. Пешком	A	MR Group	4 кв. 2025	35 314	29 755	1 853 - 1 870	440 000 - 560 000	84%
10	Прокшино Батюшкова ул.(2 оч.)		Прокшино 5 мин. Пешком	A	Avgur Estate	1 кв. 2026	28 100	4 867	126,8 - 1 080	153 428 - 174 042	17%
11	Башня Рябов Холодильный пер, 3, кор. 1, стр. 1		Тульская 5 мин. Пешком	A	Товарищество Рябовской Мануфактуры	2 кв. 2026	15 000	20 000*	20 000	по запросу	100%

*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
12	Башня Власов Холодильный пер, 3, стр. 6		Тульская 5 мин. Пешком	A	Товарищество Рязовской Мануфактуры	2 кв. 2026	15 000	18 000*	18 000	по запросу	100%
13	TWIST Бутырская ул., вл. 1		Савеловская 2 мин. Пешком	A	Smipex-Интеко	3 кв. 2026	8 150	6 427	59 - 1 487	424 528 - 627 659	79%
14	OPUS Дербеневская ул., 1		Павелецкая 14 мин. Пешком	A	ГК Пионер	3 кв. 2026	27 570	10 200	53 - 2 259	340 152 - 546 375	37%
15	Geolog 2 Обручева ул., вл. 23		Калужская 7 мин. Пешком	A	Hutton Development	3 кв. 2026	17 700	16 500	50 - 1 328	260 000 - 360 000	93%
16	БЦ на Динамо Ленинградский пр-кт, д. 36 к. 13		Динамо 7 мин. Пешком	A	Динамо	4 кв. 2026	52 200	79 900*	79 900	338 000	100%
17	Stone Дмитровская Дмитровский пр-д, вл. 1Г		Дмитровская 3 мин. Пешком	A	Stone Hedge	1 кв. 2027	30 000	23 542	47 - 6 448	284 000 - 368 000	78%
18	Пресненский Вал 27 Пресненский Вал ул., 27		Белорусская 5 мин. Пешком	A	ГК ПИК	1 кв. 2027	42 090	63 915 *	63 915	350 000	100%
19	Stone Ходынка Хорошевский район, Микрорайон Ходынское Поле		ЦСКА 2 мин. Пешком	A	Stone Hedge	3 кв. 2027	70 000	19 117	64 - 1 740	330 000 - 488 000	27%

***На продажу предлагается здание целиком**