

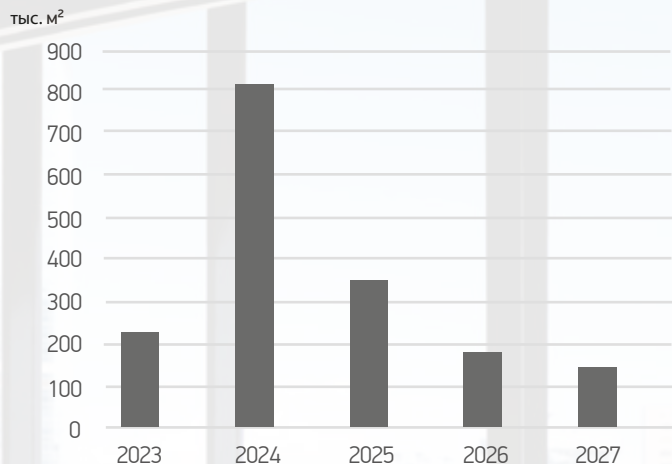
**Обзор рынка продаж
офисных помещений
в новых объектах**

Январь 2024 г.

Обзор рынка продаж офисных помещений в новых объектах*

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

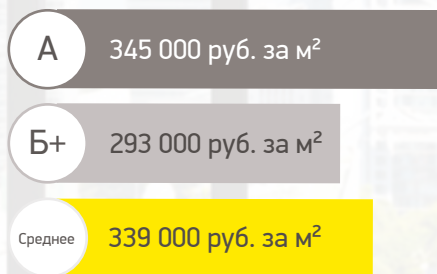
Прогноз динамики ввода офисных площадей в новых объектах, представленных на продажу



В связи с переносом сроков окончания строительства по некоторым объектам, фактический объем нового ввода за 2023 г. оказался меньше ожидаемого и составил 230 тыс. м².

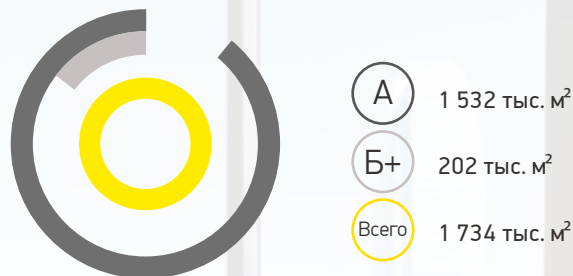
Средневзвешенная стоимость продажи офисных площадей в новых объектах

По классам, в среднем по рынку



Цены на офисные помещения в новых объектах находятся в диапазоне от 167 000 руб. до 824 000 руб. за м².

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 543 тыс. м².

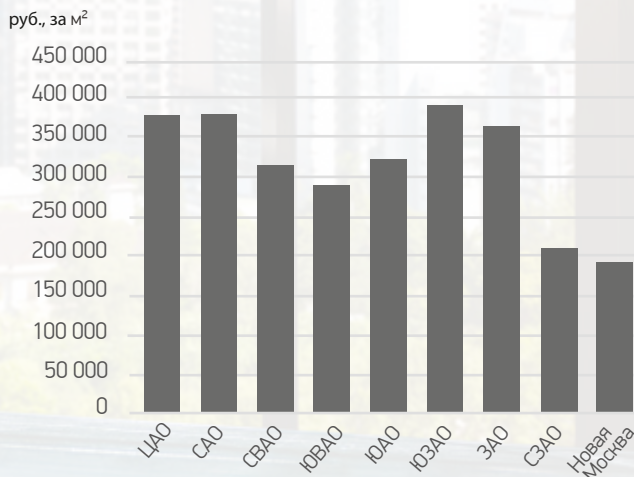
Вакантность офисных площадей в новых объектах, представленных на продажу.



Наименьшая доля нереализованных офисных площадей сосредоточена в Новой Москве - 9%, СЗАО и СВАО - 30 %.













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

По субрынкам















Средневзвешенная стоимость продажи помещений, находящихся в объектах ближайшей готовности (2023-2024 гг.) составляет 393 000 руб. за м² для класса А и 296 000 руб. за м² для класса Б+

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

№	Объект, адрес	Фото	Округ	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		ЮАО	Тульская 15 мин. пешком	A	KR Properties	2 кв. 2023	29 000	581	581	420 000	2%
2	Квартал Парк Легенд, фаза 3 Автозаводская ул., 23Б, стр. 91		ЮАО	ЗИЛ 4 мин. пешком	A	ИТЭЛМА	2 кв. 2023	49 758	22 022*	22 022	370 000	100%
3	Алкон 3 Ленинградский пр-т, вл. 34		САО	Динамо 8 мин. пешком	A	ГК Alcon	3 кв. 2023	10 100		реализован		0%
4	Останкино Огородный пр-д, вл. 16, корп.4,5		СВАО	Бутырская 5 мин. пешком	B+	ГК Пионер	3 кв. 2023	30 000		реализован		0%
5	Культурно-деловой квартал Lucky 2-я Звенигородская ул., вл. 12		ЦАО	Улица 1905 года 7 мин. пешком	B+	Vesper	4 кв. 2023	30 700		реализован		0%
6	Orbital 3-я Магистральная ул., 10		САО	Шелепиха 13 мин. пешком	A	Ультима Девелопмент	4 кв. 2023	20 500		реализован		0%
7	Тесла Андропова пр-т, вл. 18/9/1		ЮАО	Технопарк 5 мин. пешком	A	ГК Эталон	4 кв. 2023	33 000	34 465*	34 465	246 628	100%
8	Прокшино Батюшкова ул.(1 оч.)		Новая Москва	Прокшино 5 мин. пешком	A	Avgur Estate	4 кв. 2023	27 000		реализован		0%
9	Moscow Towers 1-й Красногвардейский пр-д, 11		ЦАО	Выставочная 5 мин. пешком	A	Гранд сити	1 кв. 2024	233 000	400 000*	400 000	по запросу	100%
10	Stone Towers, B Бумажный пр-д, 19, стр. Б		САО	Савеловская 5 мин. пешком	A	Stone Hedge	1 кв. 2024	33 060	916	916	490 000	3%
11	Stone Towers, C Бумажный пр-д, 19, стр. С		САО	Савеловская 5 мин. пешком	A	Stone Hedge	1 кв. 2024	8 270	1 102	1 102	460 000	13%
12	Берников Николаямская ул., 11, стр. 2		САО	Таганская 10 мин. пешком	B+	ЭКСПО	1 кв. 2024	12 000	15 927*	15 927	345 326	100%

* На продажу предлагается здание целиком













№	Объект, адрес	Фото	Округ	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	Останкино Огородный пр-д, вл. 16, корп.6		СВАО	Бутырская 5 мин. пешком	В+	ГК Пионер	1 кв. 2024	15 000	1 641	72-268	273 860 - 385 797	11%
14	Квартал Парк Легенд, фаза 1 Автозаводская ул., 23, кор. 120		ЮАО	ЗИЛ 5 мин. пешком	В+	ТЭН-Инвест	1 кв. 2024	23 200	25 000*	1 730 - 12 500	300 000	100%
15	Лофт-Квартал в Сколково Большой б-р, к. 1, 2		Новая Москва	Кунцевская 20 мин. транспортом	А	ГК Монолитхолдинг	1 кв. 2024	14 400		реализован		0%
16	Новоалексеевская 16 Новоалексеевская ул., 16, корп. 5		СВАО	Алексеевская 5 мин. пешком	В+	ГК Эталон	2 кв. 2024	12 400	21 309*	21 309	239 631	100%
17	Plaza Botanica Леонова 1-я ул.		СВАО	Ботанический сад 3 мин. пешком	А	ГК Пионер	2 кв. 2024	29 500	3 470	33-297	352 388 - 404 482	12%
18	Деловой Дуэт Шумкина ул, 14, стр 1		ВАО	Сокольники 10 мин. пешком	В+	нет данных	2 кв. 2024	28 749	28 749	7 584-21 666	по запросу	100%
19	Taller Жуков пр-д, 8		ЮАО	Павелецкая 12 мин. пешком	А	Колди Групп	2 кв. 2024	34 000	12 309	40-1839	273 211- 823 618	36%
20	Lunar Ленинский пр-т, вл. 38		ЮЗАО	Ленинский проспект 5 мин. пешком	А	Hutton Development	2 кв. 2024	13 400	3 769	89-666	445 000 - 550 000	28%
21	Эйлер Береговой пр-д, 1В		ЗАО	Шелепиха 5 мин. пешком	А	WeWall Заречная	2 кв. 2024	7 299	3 769	89-666	445 000 - 550 000	52%
22	Rublevo Business Park МО., Одинцовский район, д. Раздоры (64 км МКАД)		СЗАО	Строгино 8 мин. транспортом	А	Пионер-М	2 кв. 2024	62 000	19 690	90-2 662	166 906 - 334 908	32%
23	Лофт-Квартал в Сколково Большой б-р, к. 9		Новая Москва	Кунцевская 20 мин. транспортом	А	ГК Монолитхолдинг	2 кв. 2024	7 000		реализован		0%
24	Stone Курская Костомаровский пер, вл. 11, стр 1		ЦАО	Курская 10 мин. пешком	А	Stone Hedge	3 кв. 2024	11 650	15 600*	15 600	350 000	100%

* На продажу предлагается здание целиком

№	Объект, адрес	Фото	Округ	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.)	% нерезализованных площадей
25	Icity Шмитовский пр-д, вл. 37		ЦАО	Шелепиха 8 мин. пешком	A	MR Group	4 кв. 2024	136 029	31 176	174-2 258	605 000 - 740 000	23%
26	Хорошёвское ш., 38А		САО	ЦСКА 7 мин. пешком	A	Capital Group	4 кв. 2024	5 328	9 873*	9 873	375 000	100%
27	STONE Савеловская ул Двинцев, д 3		СВАО	Савеловская 10 мин. пешком	A	Stone Hedge	4 кв. 2024	93 175	22 210	66- 11 024	335 000 - 407 000	24%
28	Fili Center Промышленный пр-д, вл. 5		ЗАО	Фили 6 мин. пешком	A	Форп	4 кв. 2024	20 000	25 750*	25 750	350 000	100%
29	AHEAD Василисы Кожной ул., вл. 25		СЗАО	Филевский парк 10 мин. пешком	A	Vos'hod	4 кв. 2024	10 677	10 677*	2 182-10 677	360 000 - 375 000	100%

* На продажу предлагается здание целиком

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

№	Объект, адрес	Фото	Округ	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.)	% нерезализованных площадей
1	FLY TOWER Ленинградский пр-т, вл. 37, кор. 3		САО	Динамо 8 мин. пешком	B+	KR Properties	1 кв. 2025	33 000		продажи не стартовали		
2	Останкино Огородный пр-д, вл. 16, корп.1		СВАО	Бутырская 5 мин. пешком	B+	ГК Пионер	2 кв. 2025	17 100	8 786	70-266	252 079 - 303 750	51%
3	Porta Заречная ул., вл. 2/1		ЗАО	Фили 2 мин. пешком	A	ГК ПИК	2 кв. 2025	26 137	3 843	73-1 968	319 069 - 485 397	15%
4	Sydney City Шеногина ул. вл 2/11		СЗАО	Шелепиха 15 мин. пешком	A	ГК ФСК	2 кв. 2025	44 448	70 000*	70 000	178 571	100%
5	Dubinin'Sky Дубининская ул., 39-41		ЦАО	Павелецкая 7 мин. пешком	A	Галс Девелопмент	3 кв. 2025	55 784	55 784*	55 784	270 000	100%
6	БЦ Королев Столярный пер, 3, кор. 1		ЦАО	Улица 1905 года 6 мин. пешком	A	KR Properties	3 кв. 2025	10 930	17 269*	17 269	243 216	100%
7	QOOB Алексея Свиридова ул., вл. 17, 9/3		ЗАО	Кунцевская 2 мин. пешком	A	Dominanta	3 кв. 2025	18 000	12 412	53,8 - 10 835	290 725 - 417 500	69%
8	Upside Kuntsevo Ивана Франко ул, 14		СЗАО	Кунцевская 2 мин. пешком	A	Upside Development	3 кв. 2025	21 310	9 368	1 870-9 368	400 000 - 450 000	44%
9	Ходынская ул, вл 2 стр 9		ЦАО	Улица 1905 года 10 мин. пешком	A	Action Development	4 кв. 2025	10 835	14 477*	14477	400000	100%
10	Stone Towers, D Бумажный проезд, 19, стр. Д		САО	Савеловская 5 мин. пешком	A	Stone Hedge	4 кв. 2025	31 500	14 973	70-2 070	355 000 - 495 000	48%
11	SLAVA 4 Ленинградский пр-т, 8, к.4		СВАО	Белорусская 5 мин. пешком	A	MR Group	4 кв. 2025	35 314		ведутся переговоры		
12	Stone Ленинский Вавилова ул., вл. 11, 13А		ЮЗАО	Ленинский проспект 4 мин. пешком	A	Stone Hedge	4 кв. 2025	42 000	5 291	72-389	412 000 - 468 000	13%

* На продажу предлагается здание целиком

№	Объект, адрес	Фото	Округ	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.)	% реализованных площадей
13	Прокшино Батюшкова ул. (2 оч.)		Новая Москва	Прокшино 5 мин. пешком	A	Avgur Estate	1 кв. 2026	28 100	6 454	26-1 080	170 965 - 306 240	23%
14	Башня Рябов Холодильный пер, 3, кор. 1, стр. 1		ЮАО	Тульская 5 мин. пешком	A	Товарищество Рябовской Мануфактуры	2 кв. 2026	15 000	продажи не стартовали			
15	Башня Власов Холодильный пер, 3, стр. 6		ЮАО	Тульская 5 мин. пешком	A	Товарищество Рябовской Мануфактуры	2 кв. 2026	15 000	продажи не стартовали			
16	TWIST Бутырская ул., вл. 1		САО	Савеловская 2 мин. пешком	A	Sminex-Интеко	3 кв. 2026	8 150	5 993	116-1 487	465 000 - 647 000	74%
17	OPUS Дербеневская ул., 1		ЮАО	Павелецкая 14 мин. пешком	A	ГК Пионер	3 кв. 2026	27 570	2 487	52-74	401 041 - 418 780	9%
18	Geolog 2 Обручева ул., вл. 23		ЮЗАО	Калужская 7 мин. пешком	A	Hutton Development	3 кв. 2026	17 700	14 500	50 - 1 328	280 000 - 380 000	82%
19	БЦ на Динамо Ленинградский пр-кт, д. 36 к. 13		САО	Динамо 7 мин. пешком	A	Галс Девелопмент	4 кв. 2026	52 200	79 900*	79 900	338 000	100%
20	N`ice Tower Скотопрогонная ул, 31, 31А		ЮВАО	Волгоградский пр-кт 10 мин. пешком	A	Колди Групп	4 кв. 2026	21 493	5 000	18-1 125	280 500 - 304 186	23%
21	Stone Белорусская 1-я Ямского Поля ул, 30		САО	Белорусская 7 мин. пешком	A	Stone Hedge	1 кв. 2027	20 210	продажи не стартовали			
22	Stone Дмитровская Дмитровский пр-д, вл. 1Г		СВАО	Дмитровская 3 мин. пешком	A	Stone Hedge	1 кв. 2027	30 000	22 975	47-6 448	290 000 - 368 000	77%
23	Пресненский Вал ул., 27		ЦАО	Белорусская 5 мин. пешком	A	ГК ПИК	2 кв. 2027	42 090	63 915 *	63 915	по запросу	100%
24	Stone Ходынка Хорошевский район, Микрорайон Ходынское Поле		САО	ЦСКА 2 мин. пешком	A	Stone Hedge	3 кв. 2027	70 000	30 034	42-1 740	350 000 - 595 000	43%

* На продажу предлагается здание целиком

Компания ILM оказывает комплексные услуги клиентам на российском рынке недвижимости:

- Консалтинговые услуги
- Исследование рынка
- Инвестиции и управление активами
- Подбор недвижимости
- Брокеридж недвижимости
- Оспаривание кадастровой стоимости
- Оценка портфеля недвижимости
- Снижение затрат на аренду
- Управление недвижимостью

© ILM. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения ILM. Цитирование материалов данного отчета возможно только со ссылкой на компанию ILM.

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на собственных исследованиях и предоставленных материалах, которые по мнению ILM являются достоверными. Тем не менее, мы не можем гарантировать отсутствие фактических ошибок. Мы будем признательны Вам, если Вы сообщите нам о таких ошибках, для того, чтобы мы могли сделать соответствующие изменения.

Целью настоящего отчета является предоставление информации об основных тенденциях рынка коммерческой недвижимости. Компания ILM не несет юридической ответственности за ущерб или убытки, причиненные в результате неточности или некорректности информации, содержащейся в настоящем отчете.

research@ilm.ru
+7 495 287 06 00

Москва, Пресненская набережная,
д. 6, стр. 2
Башня «Империya», Москва-Сити