

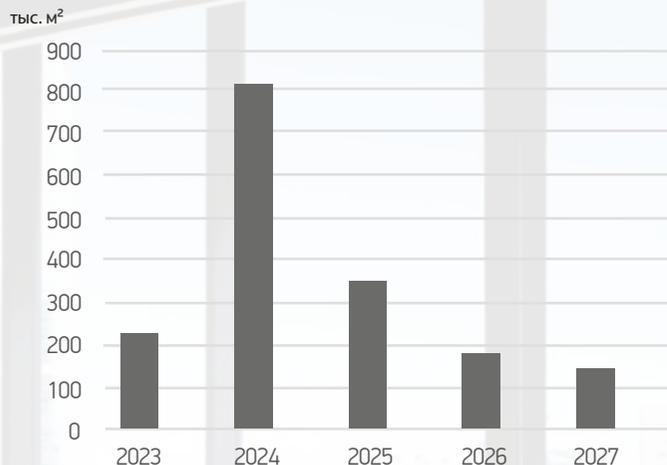
Обзор рынка продаж  
офисных помещений  
в новых объектах

Январь 2024 г.

# Обзор рынка продаж офисных помещений в новых объектах\*

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

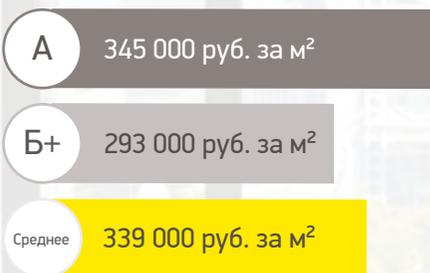
## Прогноз динамики ввода офисных площадей в новых объектах, представленных на продажу



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.

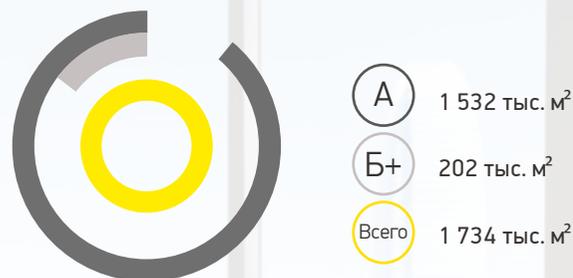
## Средневзвешенная стоимость продажи офисных площадей в новых объектах

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.

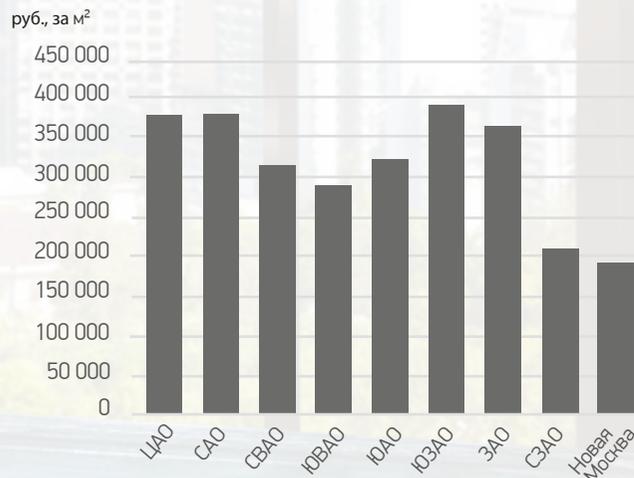
## Вакантность офисных площадей в новых объектах, представленных на продажу.



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	<b>DM Tower</b> Варшавское ш., 9, стр. 7		ЮАО	<b>Тульская</b> 15 мин. пешком	A	KR Properties	<b>2 кв. 2023</b>	29 000	<b>581</b>	581	420 000	2%
2	<b>Квартал Парк Легенд, фаза 3</b> Автозаводская ул., 23Б, стр. 91		ЮАО	<b>ЗИЛ</b> 4 мин. пешком	A	ИТЭЛМА	<b>2 кв. 2023</b>	49 758	<b>22 022*</b>	22 022	370 000	100%
3	<b>Алкон 3</b> Ленинградский пр-т, вл. 34		САО	<b>Динамо</b> 8 мин. пешком	A	ГК Alcon	<b>3 кв. 2023</b>	10 100		<b>реализован</b>		0%
4	<b>Останкино</b> Огородный пр-д, вл. 16, корп.4,5		СВАО	<b>Бутырская</b> 5 мин. пешком	B+	ГК Пионер	<b>3 кв. 2023</b>	30 000		<b>реализован</b>		0%
5	<b>Культурно-деловой квартал Lucky</b> 2-я Звенигородская ул., вл. 12		ЦАО	<b>Улица 1905 года</b> 7 мин. пешком	B+	Vesper	<b>4 кв. 2023</b>	30 700		<b>реализован</b>		0%
6	<b>Orbital</b> 3-я Магистральная ул., 10		САО	<b>Шелепиха</b> 13 мин. пешком	A	Ультима Девелопмент	<b>4 кв. 2023</b>	20 500		<b>реализован</b>		0%
7	<b>Тесла</b> Андропова пр-т, вл. 18/9/1		ЮАО	<b>Технопарк</b> 5 мин. пешком	A	ГК Эталон	<b>4 кв. 2023</b>	33 000	<b>34 465*</b>	34 465	246 628	100%
8	<b>Прокшино</b> Батюшкова ул.(1 оч.)		Новая Москва	<b>Прокшино</b> 5 мин. пешком	A	Avgur Estate	<b>4 кв. 2023</b>	27 000		<b>реализован</b>		0%
9	<b>Moscow Towers</b> 1-й Красногвардейский пр-д, 11		ЦАО	<b>Выставочная</b> 5 мин. пешком	A	Гранд сити	<b>1 кв. 2024</b>	233 000	<b>400 000*</b>	400 000	по запросу	100%
10	<b>Stone Towers, B</b> Бумажный пр-д, 19, стр. Б		САО	<b>Савеловская</b> 5 мин. пешком	A	Stone Hedge	<b>1 кв. 2024</b>	33 060	<b>916</b>	916	490 000	3%
11	<b>Stone Towers, C</b> Бумажный пр-д, 19, стр. С		САО	<b>Савеловская</b> 5 мин. пешком	A	Stone Hedge	<b>1 кв. 2024</b>	8 270	<b>1 102</b>	1 102	460 000	13%
12	<b>Берников</b> Николаямская ул., 11, стр. 2		САО	<b>Таганская</b> 10 мин. пешком	B+	ЭКСПО	<b>1 кв. 2024</b>	12 000	<b>15 927*</b>	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	<b>Останкино</b> Огородный пр-д, вл. 16, корп.6		СВАО	<b>Бутырская</b> 5 мин. пешком	В+	ГК Пионер	<b>1 кв. 2024</b>	15 000	<b>1 641</b>	72-268	273 860 - 385 797	11%
14	<b>Квартал Парк Легенд, фаза 1</b> Автозаводская ул., 23, кор. 120		ЮАО	<b>ЗИЛ</b> 5 мин. пешком	В+	ТЭН-Инвест	<b>1 кв. 2024</b>	23 200	<b>25 000*</b>	1 730 - 12 500	300 000	100%
15	<b>Лофт-Квартал в Сколково</b> Большой б-р, к. 1, 2		Новая Москва	<b>Кунцевская</b> 20 мин. транспортом	А	ГК Монолитхолдинг	<b>1 кв. 2024</b>	14 400		<b>реализован</b>		0%
16	<b>Новоалексеевская 16</b> Новоалексеевская ул., 16, корп. 5		СВАО	<b>Алексеевская</b> 5 мин. пешком	В+	ГК Эталон	<b>2 кв. 2024</b>	12 400	<b>21 309*</b>	21 309	239 631	100%
17	<b>Plaza Botanica</b> Леонова 1-я ул.		СВАО	<b>Ботанический сад</b> 3 мин. пешком	А	ГК Пионер	<b>2 кв. 2024</b>	29 500	<b>3 470</b>	33-297	352 388 - 404 482	12%
18	<b>Деловой Дуэт</b> Шумкина ул, 14, стр 1		ВАО	<b>Сокольники</b> 10 мин. пешком	В+	нет данных	<b>2 кв. 2024</b>	28 749	<b>28 749</b>	7 584-21 666	по запросу	100%
19	<b>Taller</b> Жуков пр-д, 8		ЮАО	<b>Павелецкая</b> 12 мин. пешком	А	Колди Групп	<b>2 кв. 2024</b>	34 000	<b>12 309</b>	40-1839	273 211- 823 618	36%
20	<b>Lunar</b> Ленинский пр-т, вл. 38		ЮЗАО	<b>Ленинский проспект</b> 5 мин. пешком	А	Hutton Development	<b>2 кв. 2024</b>	13 400	<b>3 769</b>	89-666	445 000 - 550 000	28%
21	<b>Эйлер</b> Береговой пр-д, 1В		ЗАО	<b>Шелепиха</b> 5 мин. пешком	А	WeWall Заречная	<b>2 кв. 2024</b>	7 299	<b>3 769</b>	89-666	445 000 - 550 000	52%
22	<b>Rublevo Business Park</b> МО., Одинцовский район, д. Раздоры (64 км МКАД)		СЗАО	<b>Строгино</b> 8 мин. транспортом	А	Пионер-М	<b>2 кв. 2024</b>	62 000	<b>19 690</b>	90-2 662	166 906 - 334 908	32%
23	<b>Лофт-Квартал в Сколково</b> Большой б-р, к. 9		Новая Москва	<b>Кунцевская</b> 20 мин. транспортом	А	ГК Монолитхолдинг	<b>2 кв. 2024</b>	7 000		<b>реализован</b>		0%
24	<b>Stone Курская</b> Костомаровский пер, вл. 11, стр 1		ЦАО	<b>Курская</b> 10 мин. пешком	А	Stone Hedge	<b>3 кв. 2024</b>	11 650	<b>15 600*</b>	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	<b>Icity</b> Шмитовский пр-д, вл. 37		ЦАО	<b>Шелепиха</b> 8 мин. пешком	A	MR Group	<b>4 кв. 2024</b>	136 029	<b>31 176</b>	174-2 258	605 000 - 740 000	23%
26	Хорошёвское ш., 38А		САО	<b>ЦСКА</b> 7 мин. пешком	A	Capital Group	<b>4 кв. 2024</b>	5 328	<b>9 873*</b>	9 873	375 000	100%
27	<b>STONE Савеловская</b> ул Двинцев, д 3		СВАО	<b>Савеловская</b> 10 мин. пешком	A	Stone Hedge	<b>4 кв. 2024</b>	93 175	<b>22 210</b>	66- 11 024	335 000 - 407 000	24%
28	<b>Fili Center</b> Промышленный пр-д, вл. 5		ЗАО	<b>Фили</b> 6 мин. пешком	A	Форп	<b>4 кв. 2024</b>	20 000	<b>25 750*</b>	25 750	350 000	100%
29	<b>AHEAD</b> Василисы Кожной ул., вл. 25		СЗАО	<b>Филевский парк</b> 10 мин. пешком	A	Vos'hod	<b>4 кв. 2024</b>	10 677	<b>10 677*</b>	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.)	% нерелизованных площадей
1	<b>FLY TOWER</b> Ленинградский пр-т, вл. 37, кор. 3		САО	<b>Динамо</b> 8 мин. пешком	B+	KR Properties	<b>1 кв. 2025</b>	33 000		<b>продажи не стартовали</b>		
2	<b>Останкино</b> Огородный пр-д, вл. 16, корп.1		СВАО	<b>Бутырская</b> 5 мин. пешком	B+	ГК Пионер	<b>2 кв. 2025</b>	17 100	<b>8 786</b>	70-266	252 079 - 303 750	51%
3	<b>Porta</b> Заречная ул., вл. 2/1		ЗАО	<b>Фили</b> 2 мин. пешком	A	ГК ПИК	<b>2 кв. 2025</b>	26 137	<b>3 843</b>	73-1 968	319 069 - 485 397	15%
4	<b>Sydney City</b> Шеногина ул. вл 2/11		СЗАО	<b>Шелепиха</b> 15 мин. пешком	A	ГК ФСК	<b>2 кв. 2025</b>	44 448	<b>70 000*</b>	70 000	178 571	100%
5	<b>Dubinin'Sky</b> Дубининская ул., 39-41		ЦАО	<b>Павелецкая</b> 7 мин. пешком	A	Галс Девелопмент	<b>3 кв. 2025</b>	55 784	<b>55 784*</b>	55 784	270 000	100%
6	<b>БЦ Королев</b> Столярный пер, 3, кор. 1		ЦАО	<b>Улица 1905 года</b> 6 мин. пешком	A	KR Properties	<b>3 кв. 2025</b>	10 930	<b>17 269*</b>	17 269	243 216	100%
7	<b>QOOB</b> Алексея Свиридова ул., вл. 17, 9/3		ЗАО	<b>Кунцевская</b> 2 мин. пешком	A	Dominanta	<b>3 кв. 2025</b>	18 000	<b>12 412</b>	53,8 - 10 835	290 725 - 417 500	69%
8	<b>Upside Kuntsevo</b> Ивана Франко ул, 14		СЗАО	<b>Кунцевская</b> 2 мин. пешком	A	Upside Development	<b>3 кв. 2025</b>	21 310	<b>9 368</b>	1 870-9 368	400 000 - 450 000	44%
9	Ходынская ул, вл 2 стр 9		ЦАО	<b>Улица 1905 года</b> 10 мин. пешком	A	Action Development	<b>4 кв. 2025</b>	10 835	<b>14 477*</b>	14477	400000	100%
10	<b>Stone Towers, D</b> Бумажный проезд, 19, стр. Д		САО	<b>Савеловская</b> 5 мин. пешком	A	Stone Hedge	<b>4 кв. 2025</b>	31 500	<b>14 973</b>	70-2 070	355 000 - 495 000	48%
11	<b>SLAVA 4</b> Ленинградский пр-т, 8, к.4		СВАО	<b>Белорусская</b> 5 мин. пешком	A	MR Group	<b>4 кв. 2025</b>	35 314		<b>ведутся переговоры</b>		
12	<b>Stone Ленинский</b> Вавилова ул., вл. 11, 13А		ЮЗАО	<b>Ленинский проспект</b> 4 мин. пешком	A	Stone Hedge	<b>4 кв. 2025</b>	42 000	<b>5 291</b>	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	<b>Прокшино</b> Батюшкова ул.(2 оч.)		Новая Москва	<b>Прокшино</b> 5 мин. пешком	A	Avgur Estate	<b>1 кв. 2026</b>	28 100	<b>6 454</b>	26-1 080	170 965 - 306 240	23%
14	<b>Башня Рябов</b> Холодильный пер, 3, кор. 1, стр. 1		ЮАО	<b>Тульская</b> 5 мин. пешком	A	Товарищество Рябовской Мануфактуры	<b>2 кв. 2026</b>	15 000	<b>продажи не стартовали</b>			
15	<b>Башня Власов</b> Холодильный пер, 3, стр. 6		ЮАО	<b>Тульская</b> 5 мин. пешком	A	Товарищество Рябовской Мануфактуры	<b>2 кв. 2026</b>	15 000	<b>продажи не стартовали</b>			
16	<b>TWIST</b> Бутырская ул., вл. 1		САО	<b>Савеловская</b> 2 мин. пешком	A	Sminex-Интеко	<b>3 кв. 2026</b>	8 150	<b>5 993</b>	116-1 487	465 000 - 647 000	74%
17	<b>OPUS</b> Дербеневская ул., 1		ЮАО	<b>Павелецкая</b> 14 мин. пешком	A	ГК Пионер	<b>3 кв. 2026</b>	27 570	<b>2 487</b>	52-74	401 041 - 418 780	9%
18	<b>Geolog 2</b> Обручева ул., вл. 23		ЮЗАО	<b>Калужская</b> 7 мин. пешком	A	Hutton Development	<b>3 кв. 2026</b>	17 700	<b>14 500</b>	50 - 1 328	280 000 - 380 000	82%
19	<b>БЦ на Динамо</b> Ленинградский пр-кт, д. 36 к. 13		САО	<b>Динамо</b> 7 мин. пешком	A	Галс Девелопмент	<b>4 кв. 2026</b>	52 200	<b>79 900*</b>	79 900	338 000	100%
20	<b>N`ice Tower</b> Скотопрогонная ул, 31, 31А		ЮВАО	<b>Волгоградский</b> пр-кт 10 мин. пешком	A	Колди Групп	<b>4 кв. 2026</b>	21 493	<b>5 000</b>	18-1 125	280 500 - 304 186	23%
21	<b>Stone Белорусская</b> 1-я Ямского Поля ул, 30		САО	<b>Белорусская</b> 7 мин. пешком	A	Stone Hedge	<b>1 кв. 2027</b>	20 210	<b>продажи не стартовали</b>			
22	<b>Stone Дмитровская</b> Дмитровский пр-д, вл. 1Г		СВАО	<b>Дмитровская</b> 3 мин. пешком	A	Stone Hedge	<b>1 кв. 2027</b>	30 000	<b>22 975</b>	47-6 448	290 000 - 368 000	77%
23	Пресненский Вал ул., 27		ЦАО	<b>Белорусская</b> 5 мин. пешком	A	ГК ПИК	<b>2 кв. 2027</b>	42 090	<b>63 915 *</b>	63 915	по запросу	100%
24	<b>Stone Ходынка</b> Хорошевский район, Микрорайон Ходынское Поле		САО	<b>ЦСКА</b> 2 мин. пешком	A	Stone Hedge	<b>3 кв. 2027</b>	70 000	<b>30 034</b>	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