

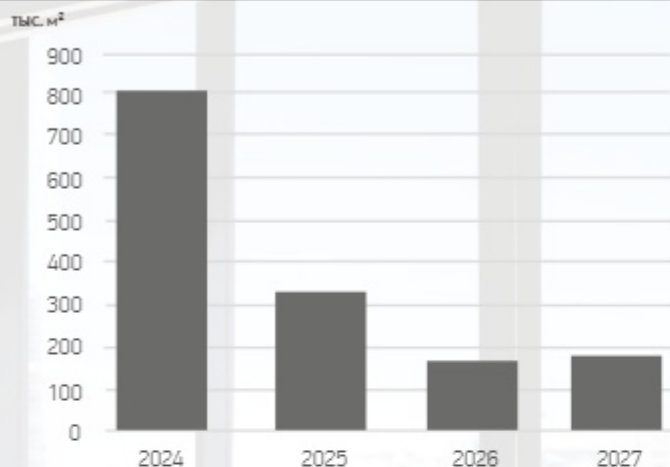
**Обзор рынка продаж
офисных помещений
в новых объектах**

Апрель 2024 г.

Обзор рынка продаж офисных помещений в новых объектах*

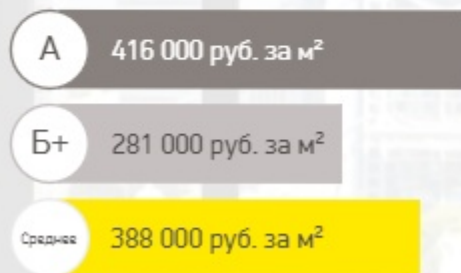
*Объекты, введенные и ожидаемые к вводу в эксплуатацию в 2024-2027 гг.

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



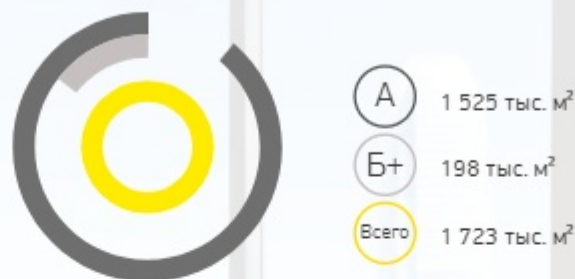
Средневзвешенная стоимость продажи офисных площадей в новых объектах

По классам, в среднем по рынку



Цены на офисные помещения в новых объектах находятся в диапазоне от 182 500 руб. до 760 000 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 494 тыс. м²

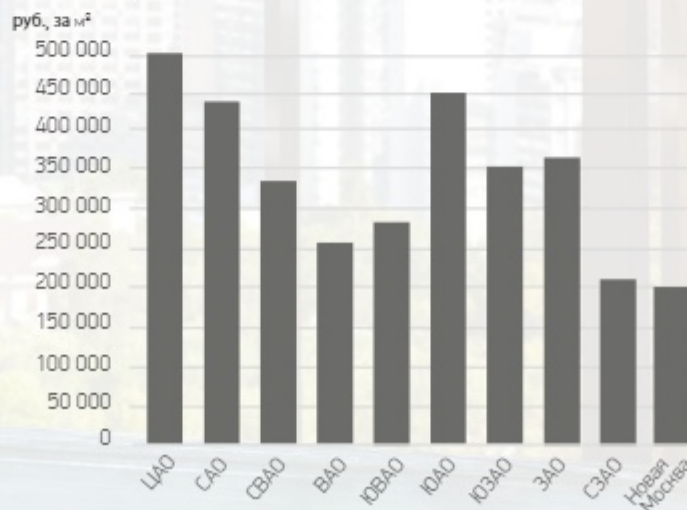
Вакантность офисных площадей в новых объектах, представленных на продажу.

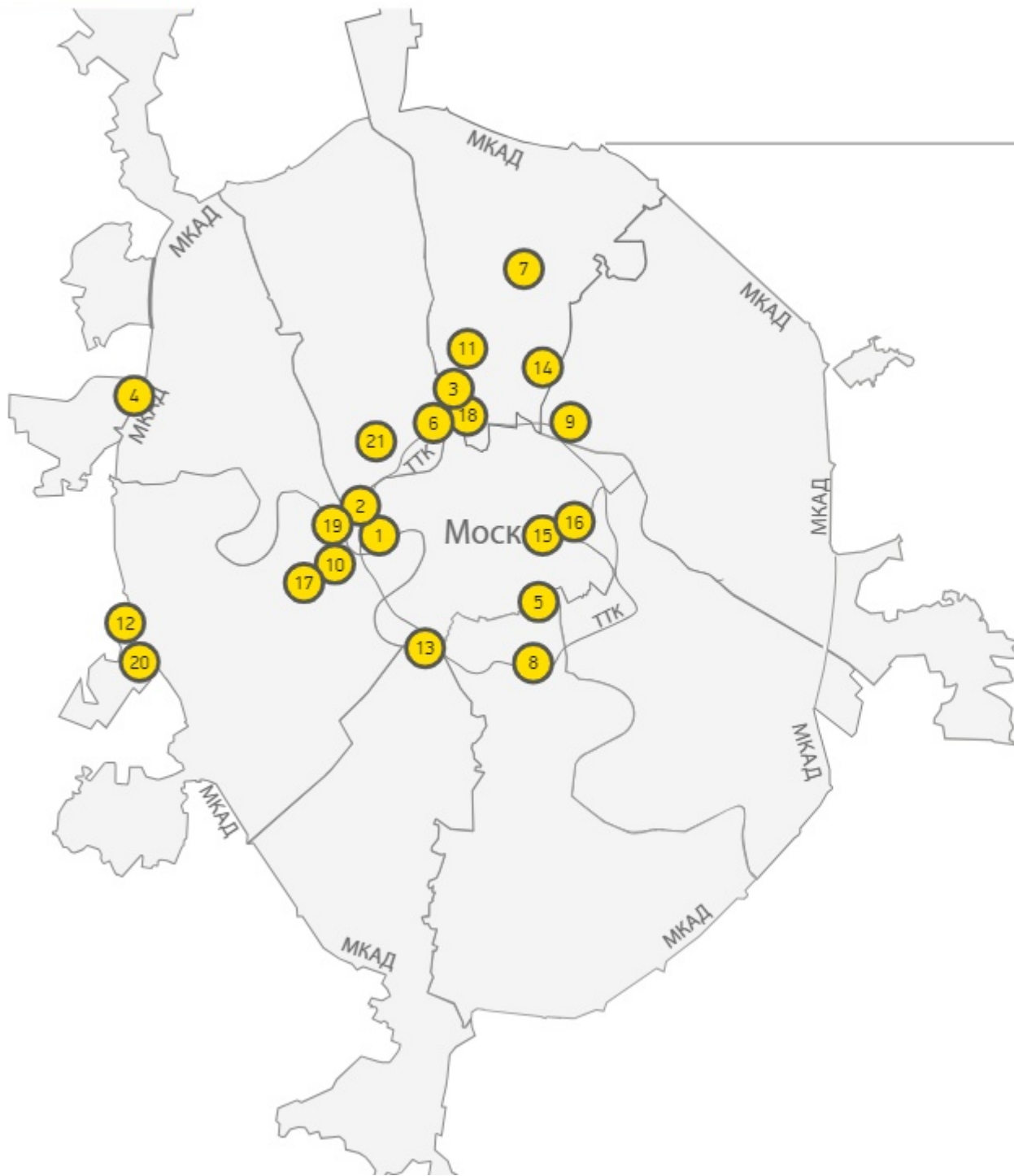


Наименьшая доля нереализованных офисных площадей сосредоточена в Новой Москве - 9%, ЮВАО и ЮЗАО: 21 % и 24 % соответственно

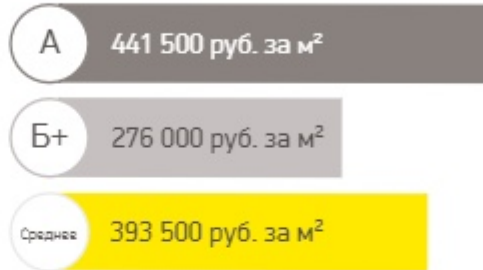
Размер среднего офисного блока на продажу в новых объектах составляет 70-300 м²

По субрынкам

















Средневзвешенная стоимость продажи помещений, находящихся в объектах ближайшей готовности



Объем анонсируемых проектов, ввод которых запланирован на 2024 г., составляет около 800 тыс. кв. м. 50% нового строительства может быть обеспечен ожидаемым вводом двух больших проектов (Moscow Towers и iCity). Однако, принимая во внимание экономическую нестабильность и перенос сроков завершения строительства крупных объектов, допускается замедление строительной активности. Поэтому реальный объем нового строительства может составить около 500 тыс. кв. м. Наибольшее количество заявленных объектов, а именно 90%, относится к классу А.

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. Привлекательность данного подхода связана с желанием конечных пользователей снизить риски, связанные с арендой помещений, а инвесторов - сохранить сбережения в условиях неопределенной экономической ситуации.

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

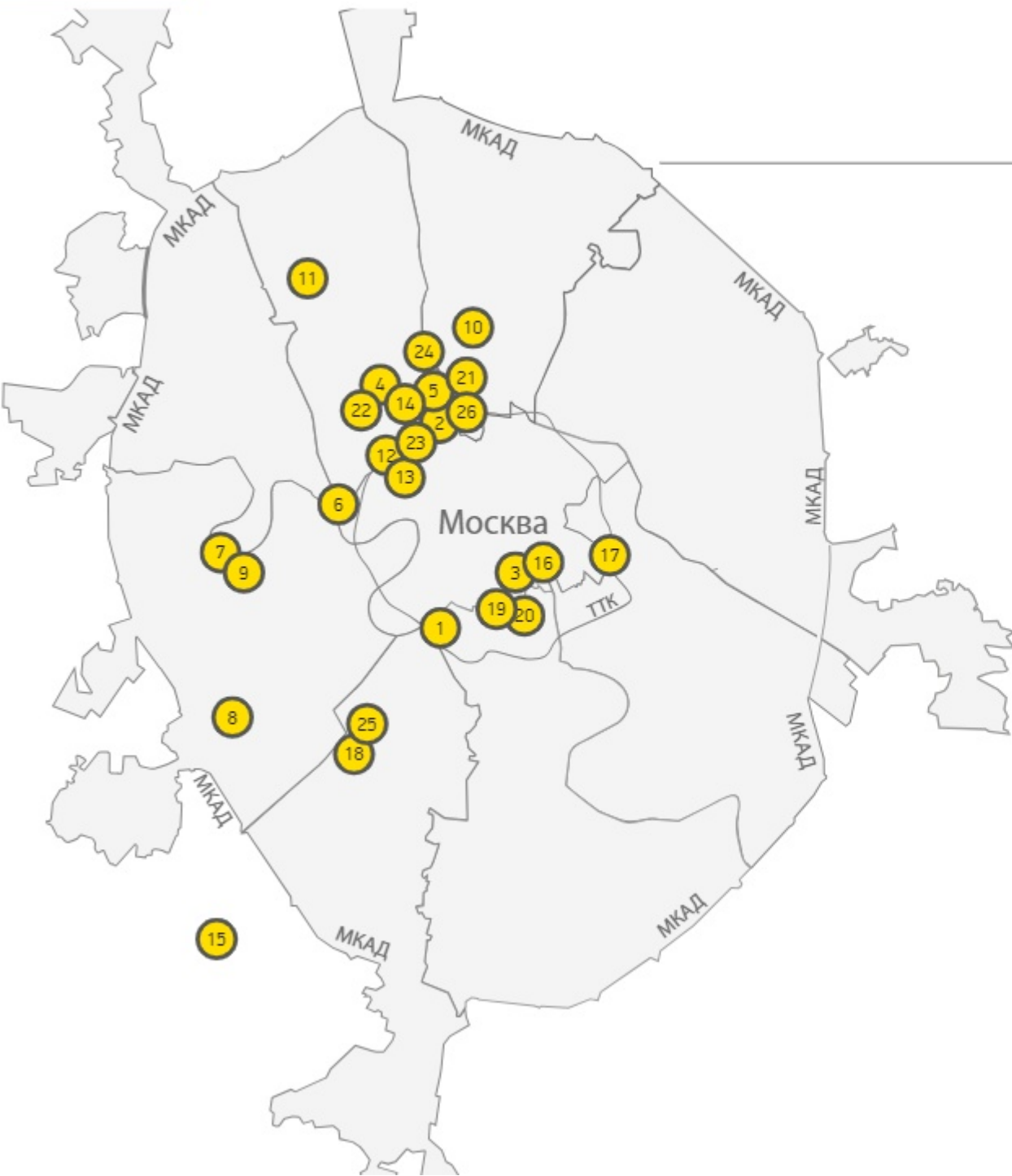
№	Объект, адрес	Фото	Округ	Метро, удаленность	Класс	Девелопер	Дата ввода в эксплуатацию	Общая офисная площадь, кв.м	Общая площадь офисных помещений на продажу, кв.м	Варианты площадей на продажу, кв.м	Запрашиваемая цена (руб. за кв.м.)	% реализованных площадей
1	Moscow Towers 1-й Красногвардейский пр-д, 11		ЦАО	Выставочная 5 мин. пешком	A	Гранд сити	2024	233 000	информация предоставляется по запросу		-	
2	Icity Шмитовский пр-д, вл. 37		ЦАО	Шелепиха 8 мин. пешком	A	MR Group	2024	136 029	29 214	186-2 258	635 000-760 000	21%
3	STONE Савеловская ул. Двинцев, д. 3		СВАО	Савеловская 10 мин. пешком	A	Stone Hedge	2024	93 175	22 580	66- 7 378	340 000-429 000	24%
4	Rublevo Business Park МО., Одинцовский район, д. Раздоры (64 км МКАД)		СЗАО	Строгино 8 мин. транспортом	A	Пионер-М	2024	62 000	8 028	90-775	194 106 -233 328	13%
5	Taller Жуков пр-д, 8		ЮАО	Павелецкая 12 мин. пешком	A	Колди Групп	2024	34 000	7 230	65-1 839	395 000-453 500	21%
6	Stone Towers, B Бумажный пр-д, 19, стр. Б		САО	Савеловская 5 мин. пешком	A	Stone Hedge	2024	33 060	916	916	500 000	3%
7	Plaza Botanica Леонова 1-я ул.		СВАО	Ботанический сад 3 мин. пешком	A	ГК Пионер	2024	29 500	3 596	33-297	340 279-412 572	12%
8	Квартал Парк Легенд, фаза 1 Автозаводская ул., 23, кор. 120		ЮАО	ЗИЛ 5 мин. пешком	B+	ТЭН-Инвест	2024	23 200	ведутся переговоры		-	
9	Деловой Дуэт Шумкина ул, 14, стр. 1		ВАО	Сокольники 10 мин. пешком	B+	нет данных	2024	22 700	27 500*	7 200-20 300	260 000	100%
10	Fili Center Промышленный пр-д, вл. 5		ЗАО	Фили 6 мин. пешком	A	Форп	2024	20 000	25 750*	25 750	350 000	100%
11	Останкино Огородный пр-д, вл. 16, корп.Б		СВАО	Бутырская 5 мин. пешком	B+	ГК Пионер	2024	15 000	752	72-268	346 339-385 797	5%
12	Лофт-Квартал в Сколково Большой б-р, к. 1, 2		Новая Москва	Кунцевская 20 мин. транспортом	A	ГК Монолитхолдинг	2024	14 400	реализован		0%	

* 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
13	Lunar Ленинский пр-т, вл. 38		ЮЗАО	Ленинский проспект 5 мин. пешном	A	"Hutton Development"	2024	13 400	3 544	89-666	445 000-550 000	26%
14	Новоалексеевская 16 Новоалексеевская ул., 16, корп. 5		СВАО	Алексеевская 5 мин. пешном	B+	ГК Эталон	2024	12 400	21 700*	21 309	239 631	100%
15	Берников Николоямская ул., 11, стр. 2		ЦАО	Таганская 10 мин. пешном	B+	ЭКСПО	2024	12 000	15 927*	15 927	345 326	100%
16	Stone Курская Костомаровский пер., вл. 11, стр. 1		ЦАО	Курская 10 мин. пешном	A	Stone Hedge	2024	11 650	15 600*	15 600	355 000	100%
17	AHEAD Василисы Кожинной ул., вл. 25		СЗАО	Филевский парк 10 мин. пешном	A	Vos'hod	2024	10 677	10 677*	2 182-10 677	365 000-375 000	100%
18	Stone Towers, С Бумажный пр-д, 19, стр. С		САО	Савеловская 5 мин. пешном	A	Stone Hedge	2024	8 270	1 102	1 102	460 000	13%
19	Эйлер Береговой пр-д, 18		ЗАО	Шелепиха 5 мин. пешном	A	Сумма Элементов	2024	7 299	1 400	39-395	430 000-600 000	19%
20	Лофт-Квартал в Сколково Большой б-р, н. 9		Новая Москва	Кунцевская 20 мин. транспортом	A	ГК Монолитхолдинг	2024	7 000		реализован		0%
21	Хорошёвское ш., 38А		САО	ЦСКА 7 мин. пешном	A	Capital Group	2024	5 328	9 873*	9 873	450 000	100%

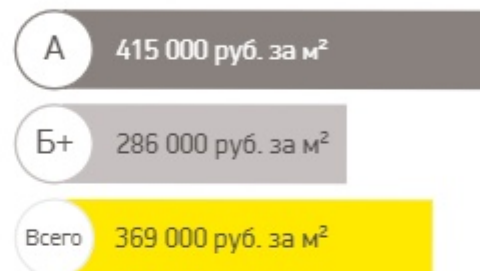
* На продажу предлагается здание целиком

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

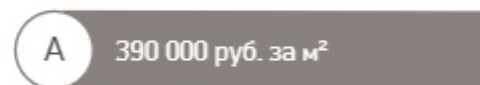


Средневзвешенная стоимость продажи помещений, находящихся в объектах, ввод которых запланирован на 2025-2027 год.

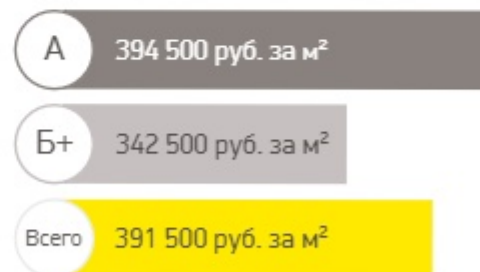
2025 г.















2026 г.















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	Stone Ленинский Вавилова ул., вл. 11, 13А		ЮЗАО	Ленинский проспект 4 мин. пешком	A	Stone Hedge	2025	42 000	3 571	72-931	436 000-481 000	9%
2	SLAVA 4 Ленинградский пр-т, 8, к.4		СВАО	Белорусская 5 мин. пешком	A	MR Group	2025	35 314	ведутся переговоры			-
3	Dubinin Sky Дубининская ул., 39-41		ЦАО	Павелецкая 7 мин. пешком	A	Галс Девелопмент	2025	34 880	55 784*	55 784	по запросу	100%
4	FLY TOWER Ленинградский пр-т, вл. 37, нар. 3		САО	Динамо 8 мин. пешком	B+	KR Properties	2025	33 000	продажи не стартовали			100%
5	Stone Towers, D Бумажный проезд, 19, стр. Д		САО	Савеловская 5 мин. пешком	A	Stone Hedge	2025	31 500	3 700	70-2 043	395 000-540 000	12%
6	Porta Заречная ул., вл. 2/1		ЗАО	Фили 2 мин. пешком	A	ГК ПИК	2025	26 137	3 789	70-1 698	403 600- 540 000	14%
7	Upside Kuntsevo Ивана Франно ул, 14		СЗАО	Кунцевская 2 мин. пешком	A	Upside Development	2025	21 310	8 035	77-234	420 000-479 000	38%
8	Lakes Озерная ул., вл. 42		ЗАО	Озерная 3 мин. пешком	B+	ГК ПИК	2025	18 950	7 530	295-1 332	225 400-271 000	40%
9	QOQB Алексея Свиридова ул., вл. 17, 9/3		ЗАО	Кунцевская 2 мин. пешком	A	Dominanta	2025	18 000	12 900	53,8 - 10 835	305 000-482 500	72%
10	Останкино Огородный пр-д, вл. 16, корп.1		СВАО	Бутырская 5 мин. пешком	B+	ГК Пионер	2025	17 100	2 660	70-268	269 738-385 797	16%
11	Nevsky Plaza Выборгская ул., 18		САО	Водный стадион 10 мин. пешком	B+	Крост	2025	17 000	17 000	28-7 000*	288 000-350 000	100%
12	Ходынская ул, вл. 2 стр. 9		ЦАО	Улица 1905 года 10 мин. пешком	A	Action Development	2025	13 836	16 277*	16 277	400 000	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.)	% не реализованных площадей
13	БЦ Королев Столярный пер, 3, кор. 1		ЦАО	Улица 1905 года 6 мин. пешком	A	KR Properties	2025	10 930	снят с реализации			-
14	БЦ на Динамо Ленинградский пр-кт, д., 36 к. 13		САО	Динамо 7 мин. пешком	A	Галс Девелопмент	2026	52 200	информация предоставляется по запросу			-
15	Прокшино Батюшова ул.(2 оч.)		Новая Москва	Прокшино 5 мин. пешком	A	Avgur Estate	2026	28 100	4 280	70-1 080	182 547-280 900	15%
16	OPUS Дербеневская ул., 1		ЮАО	Павелецкая 14 мин. пешком	A	ГК Пионер	2026	27 570	8 153	52-406	451 070-478 926	30%
17	N'ice Tower Снотопрогонная ул, 31, 31А		ЮВАО	Волгоградский пр-кт 10 мин. пешком	A	Колди Групп	2026	21 493	4 550	31-166	280 500-315 000	21%
18	Geolog 2 Обручева ул., вл. 23		ЮЗАО	Калужская 7 мин. пешком	A	Hutton Development	2026	17 700	13 900	50 - 1 328	280 000-360 000	79%
19	Башня Рябов Холодильный пер, 3, кор. 1, стр. 1		ЮАО	Тульская 5 мин. пешком	A	Товарищество Рябовской Мануфактуры	2026	15 000	продажи не стартовали			100%
20	Башня Власов Холодильный пер, 3, стр. 6		ЮАО	Тульская 5 мин. пешком	A	Товарищество Рябовской Мануфактуры	2026	15 000	продажи не стартовали			100%
21	TWIST Бутырская ул., вл. 1		САО	Савеловская 2 мин. пешком	A	Sminex-Интеню	2026	8 150	7 910	135-2 217	403 000-646 000	97%
22	Stone Ходынка Хорошевский район, Миррорайон Ходынское Поле		САО	ЦСКА 2 мин. пешком	A	Stone Hedge	2027	70 000	26 409	42-5 220	365 000-635 000	38%
23	FRAME Пресненский Вал ул., 27		ЦАО	Белорусская 5 мин. пешком	A	ГК ПИК	2027	42 090	63 915 *	63 915	цена по запросу	100%
24	Stone Дмитровская Дмитровский пр-д, вл. 1Г		СВАО	Дмитровская 3 мин. пешком	A	Stone Hedge	2027	30 000	22 666	47-6 562	294 000-440 000	76%

* 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.)	% нерализованных площадей
25	Level Work Воронцовская Академика Семеновича ул., вл. 2		ЮЗАО	Калужская 5 мин. пешком	B+	Level Group	2027	26 650	2 953	43-1 398	320 690-396 400	11%
26	Stone Белорусская 1-я Ямского Поля ул. 30		САО	Белорусская 7 мин. пешком	A	Stone Hedge	2027	20 210	продажи не стартовали			100%



* 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 «Империя», Москва-Сити