



ОФИСНЫЕ КЛАСТЕРЫ МОСКВЫ

РАЗВИТИЕ «БОЛЬШОГО СИТИ»

АПРЕЛЬ 2024

ЧТО ТАКОЕ «БОЛЬШОЙ СИТИ»

«**Большой Сити**» - территория от Ленинградского до Кутузовского проспекта, ограниченная Северо-западной хордой и улицей Беговой.

Изначально зона «Большого Сити» занимала порядка 1 000 га. В 2016 г. Институтом Генплана Москвы границы расширились до 3 223 га.

Развитие локации согласно генплану г. Москвы предполагает:

- Реорганизацию промзон (651 га);
- Создание новых городских центров притяжения;
- Создание общественно-деловых пространств вдоль Москва-реки.

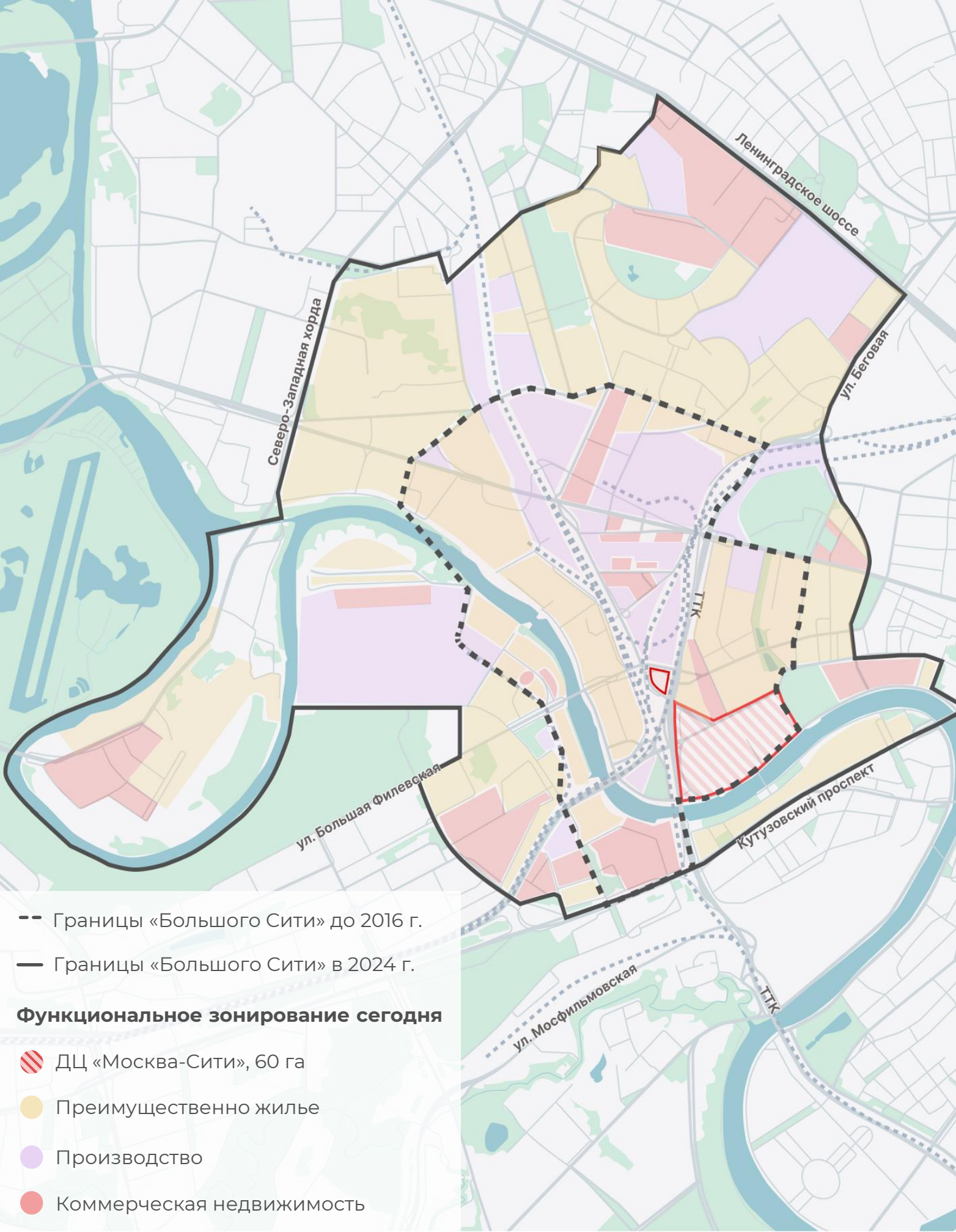
К 2035 г. «Большой Сити» пополнится:

7,3 млн кв. м
объектов жилой
недвижимости

5,1 млн кв. м
объектов коммерческой
недвижимости

2,8 млн кв. м
объектов социальной
инфраструктуры

220 га
зеленых зон



-- Границы «Большого Сити» до 2016 г.

— Границы «Большого Сити» в 2024 г.

Функциональное зонирование сегодня

ДЦ «Москва-Сити», 60 га

Преимущественно жилье

Производство

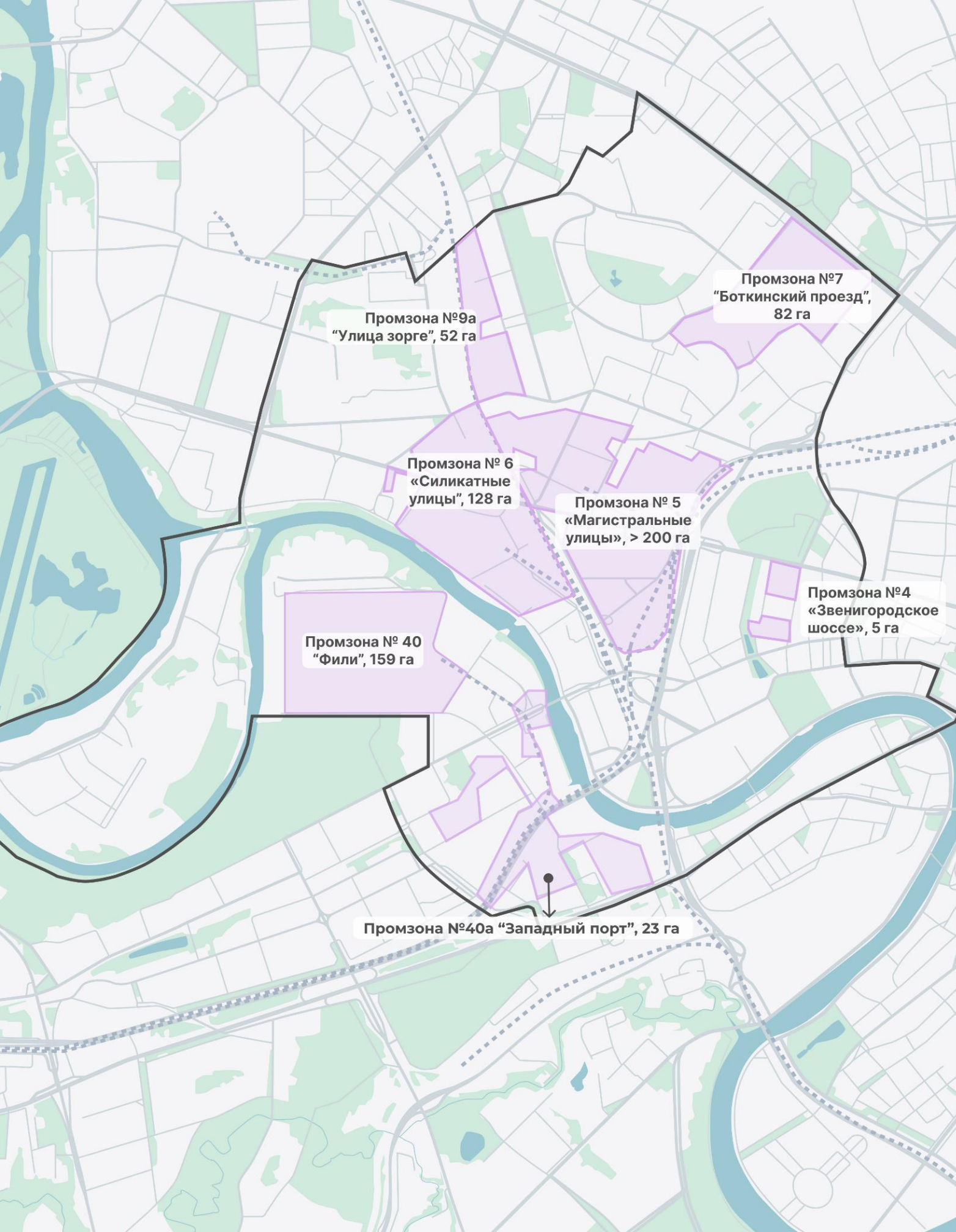
Коммерческая недвижимость

РЕОРГАНИЗУЕМЫЕ ПРОМОЗОНЫ В «БОЛЬШОМ СИТИ»

651 га

составляет
площадь
промышленных
зон
«Большом Сити».

совокупная
реорганизуемых
зон
в

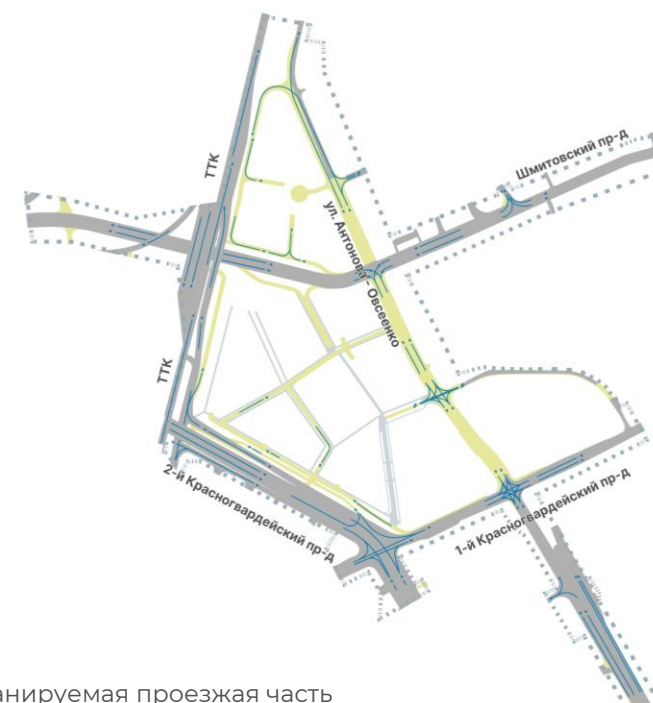


РАЗВИТИЕ ДОРОГ В «БОЛЬШОМ СИТИ»

40 км

улично-дорожных сетей сегодня строится и реконструируется в «Большом Сити».

- Реконструкция 4,5 км дорог вокруг «Москва-Сити»;
- Создание транспортной доступности в «Сити-2».



- Планируемая проезжая часть
- Существующая проезжая часть

Автомобильный мост
к Шелепихинскому шоссе

Статус: строится к 2025 г.
[См. подробнее на mos.ru](#)

Автомобильный мост
к ул. Мяснищева

Статус: готов на 45%,
строится к 2025 г.
[См. подробнее на mos.ru](#)

Ликвидация съездов с ТТК на
Шмитовский проезд и обратно

[См. подробнее на kommersant.ru](#)

Автомобильный мост
к ул. Новозаводская

Статус: проектирование
[См. подробнее на mos.ru](#)

3,7 км дорог от ул. Большая
Филевская до ТТК с заездом
в штаб-квартиру «Сбербанка»

Статус: строится к 2025 г.
[См. подробнее на mos.ru](#)

Пешеходный мост между
набережными на нижнем уровне
Дорогомиловского моста

Статус: проектирование
[См. подробнее на genplan.mos.ru](#)

Автомобильные мосты

Дороги

МЕТРО В «БОЛЬШОМ СИТИ»

М 21

станция метро

метрополитен в «Большом Сити» объединяет 5 веток метро, а также БКЛ, МЦК и МЦД (D1, D4).



Ильинская Деловой центр

Новый участок метро свяжет территорию Рублёво-Архангельского со станциями БКЛ в «Большом Сити».

8

транспортно-пересадочных узлов*

«Большой Сити» будет включать в себя 8 ТПУ, объединяющих разные виды транспорта и объекты социальной инфраструктуры.

- ТПУ «Москва-сити» станет крупнейшим в России.

*См. подробнее на сайте stroimsk.ru

РЕЧНОЙ ТРАНСПОРТ В «БОЛЬШОМ СИТИ»

 **10** мин

составляет среднее время
пути пешком от причалов
регулярного речного
транспорта до метро.

Действующий маршрут

«Киевский – Сердце Столицы»

Протяженность

6,5 км

Остановки

6 причалов

Планируемый маршрут к 2030 г.

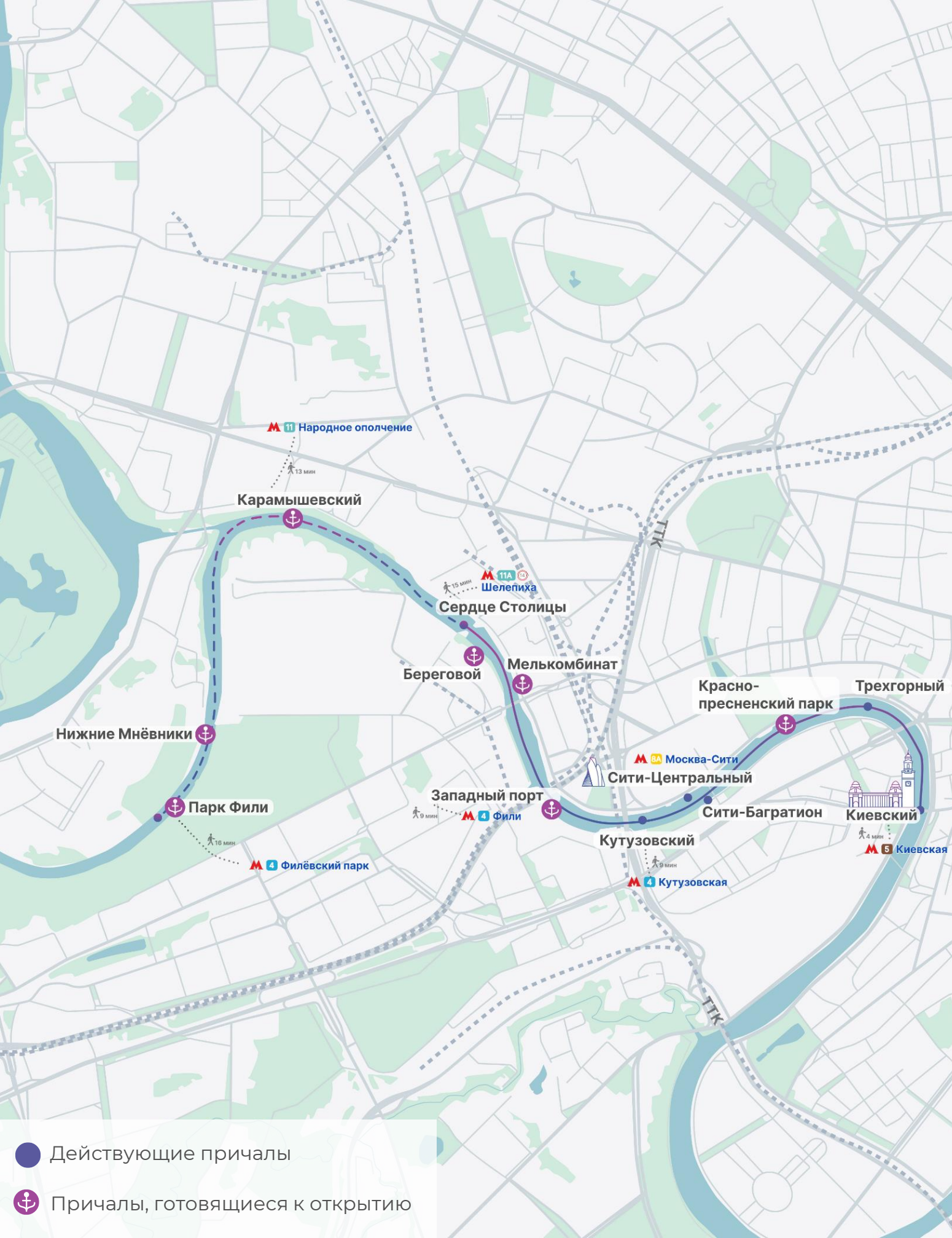
«Киевский – Парк Фили»

Протяженность

12,5 км

Остановки

13 причалов



-  Действующие причалы
-  Причалы, готовящиеся к открытию

ОФИСНЫЙ РЫНОК В «БОЛЬШОМ СИТИ»

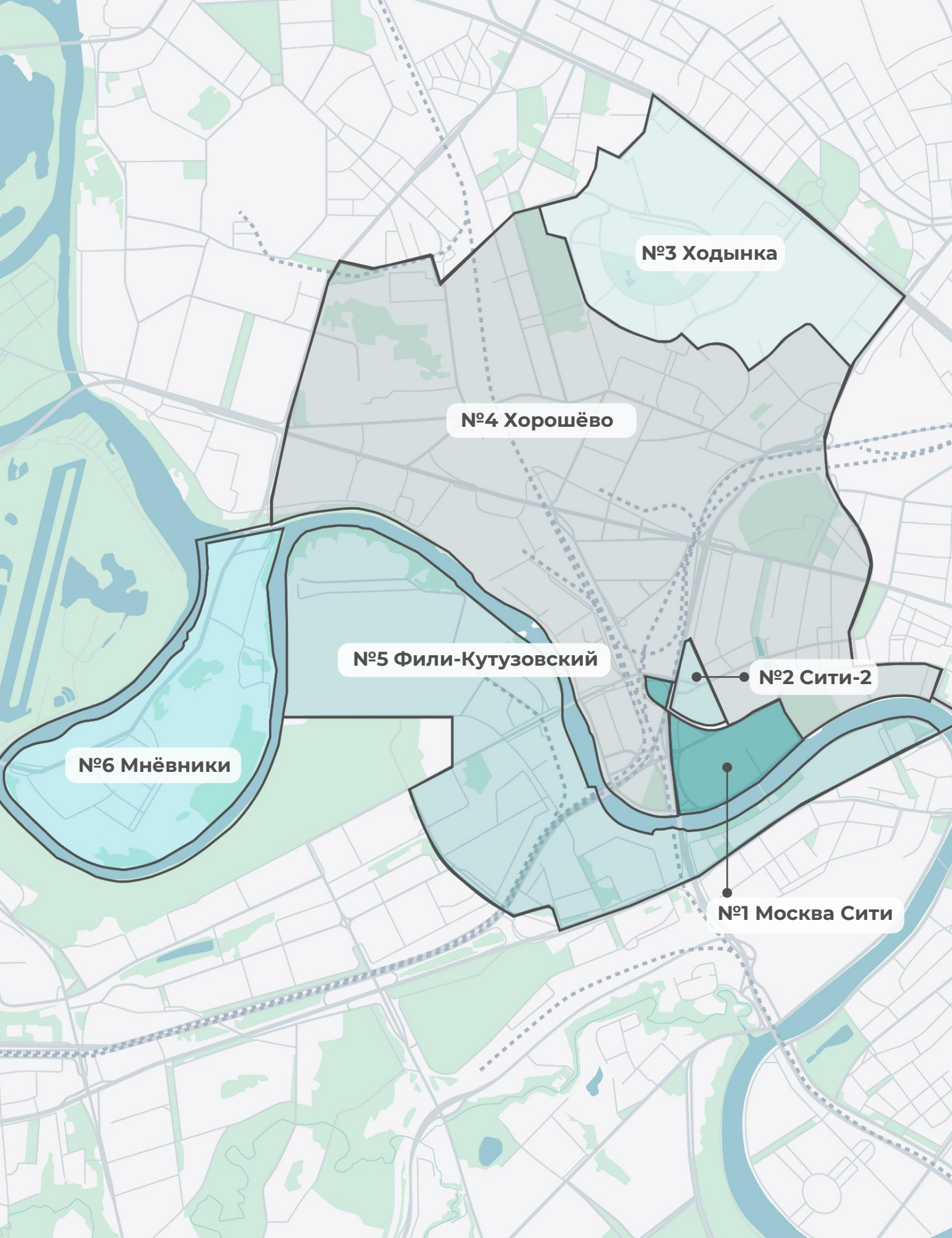
В пределах городской зоны «Большой Сити» можно выделить 6 кластеров, которые являются основными центрами делового притяжения.

Сегодня наиболее застроенными недвижимостью являются кластеры «Москва-Сити», «Ходынка» и «Хорошёво».

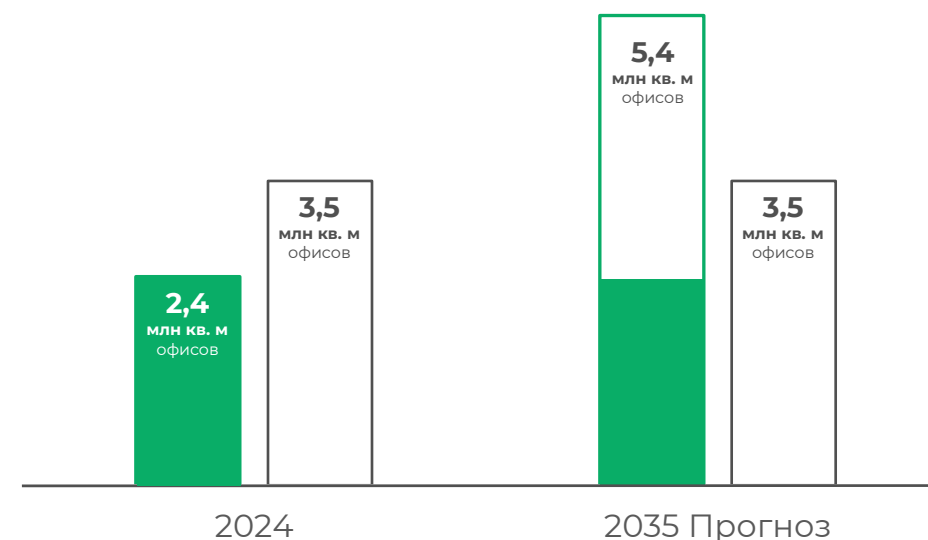
53%

1,2 млн кв. м

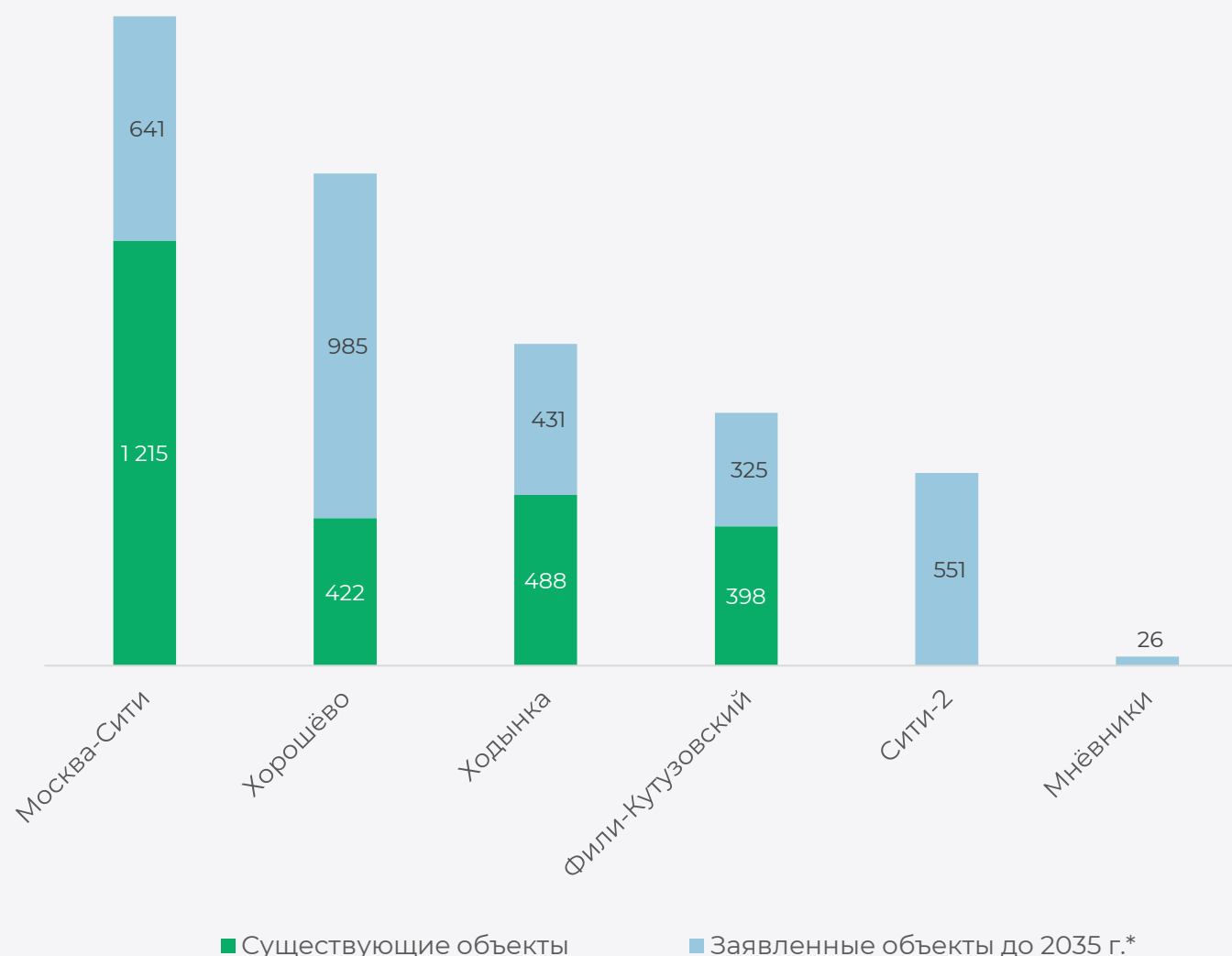
существующих офисов в «Большом Сити» приходится на деловой центр «Москва-Сити».



+ 3,0 млн кв. м* составит прирост офисов в «Большом Сити», исходя из заявленных на сегодня проектов



Объем офисных площадей по кластерам
тыс. кв. м



*на основании текущих планов девелоперов

РАЗВИТИЕ ОФИСОВ В «БОЛЬШОМ СИТИ»

Заявленный объем офисной недвижимости распределен по кластерам неравномерно:

- Деловой район **«Москва-Сити»** уже на 90% представлен существующими объектами.
- В рамках расширения «Москва-Сити» в **«Сити-2»** прибавится около 1 млн кв. м недвижимости, 50% из которых офисы.
- Наибольший объем планируемых офисов заявлен в зоне **«Хорошёво»**. Кластер включает в себя 60% (385 га) промышленных зон «Большого Сити», предназначенных для реорганизации.
- Объем офисов в **«Ходынке»** может удвоиться к 2035 г., но потенциал застройки гораздо выше.
- В кластере **«Фили-Кутузовский»** 66% новых офисов представлено в составе жилых комплексов, строящихся по программе благоустройства территорий вдоль Москва-реки.
- В **«Мнёвниках»** заявлен всего один офисный объект в составе ТПУ и 1,5 млн кв. м жилой застройки. Потенциал застройки составляет свыше 200 тыс. кв. м.

Текущий объем недвижимости не является предельным. В «Большом Сити» сохраняется потенциал для дальнейшего строительства.

Так, в перспективе, **«Хорошёво» может обогнать «Москва-Сити»** по объему офисных площадей.

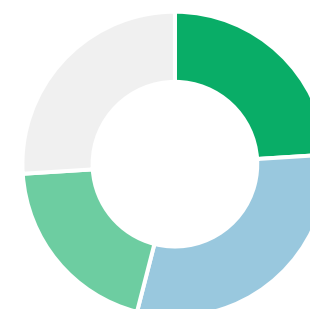
СПРОС НА ОФИСЫ В «БОЛЬШОМ СИТИ»

До 2022 г. в среднем более половины спроса было сконцентрировано в кластере «Москва-Сити».

Спрос сегодня



Спрос завтра

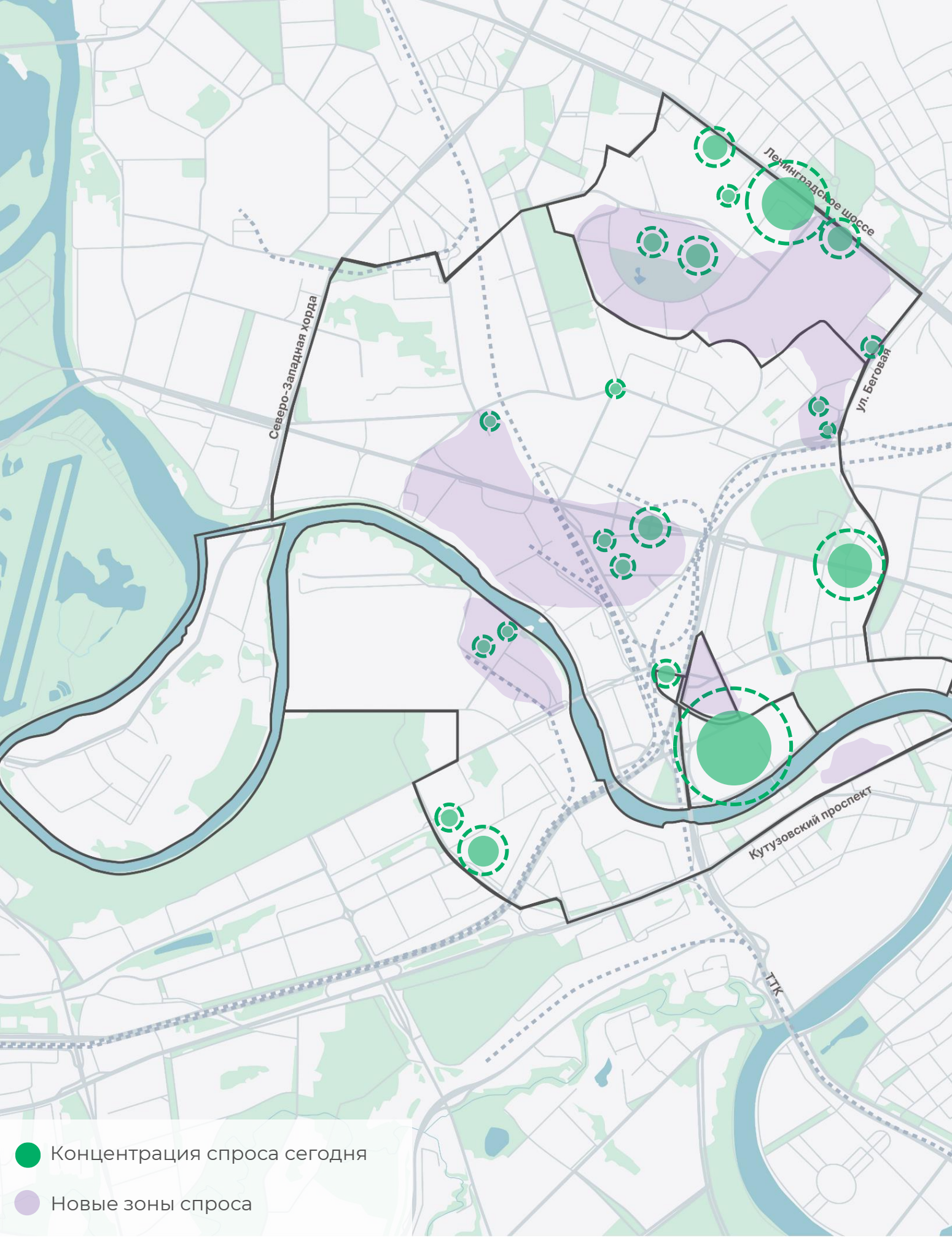


В 2023 г. спрос сместился в новые деловые кластеры «Большого Сити».

Это произошло за счет:

- выхода на рынок объектов нового строительства;
- росту активности в сегменте купли-продажи на рынке офисов.

За счет застройки новых зон «Большого Сити» спрос будет равномерно распределяться внутри локации.



● Концентрация спроса сегодня

● Новые зоны спроса

Средние арендные ставки, на I кв. 2024 г.

руб. за кв. м/ год (не вкл. НДС и операционные расходы)

Классы А, Б+



Средние цены продажи, на I кв. 2024 г.

руб. за кв. м (вкл. НДС)

Классы А, Б+



СТАВКИ И ЦЕНЫ В «БОЛЬШОМ СИТИ»

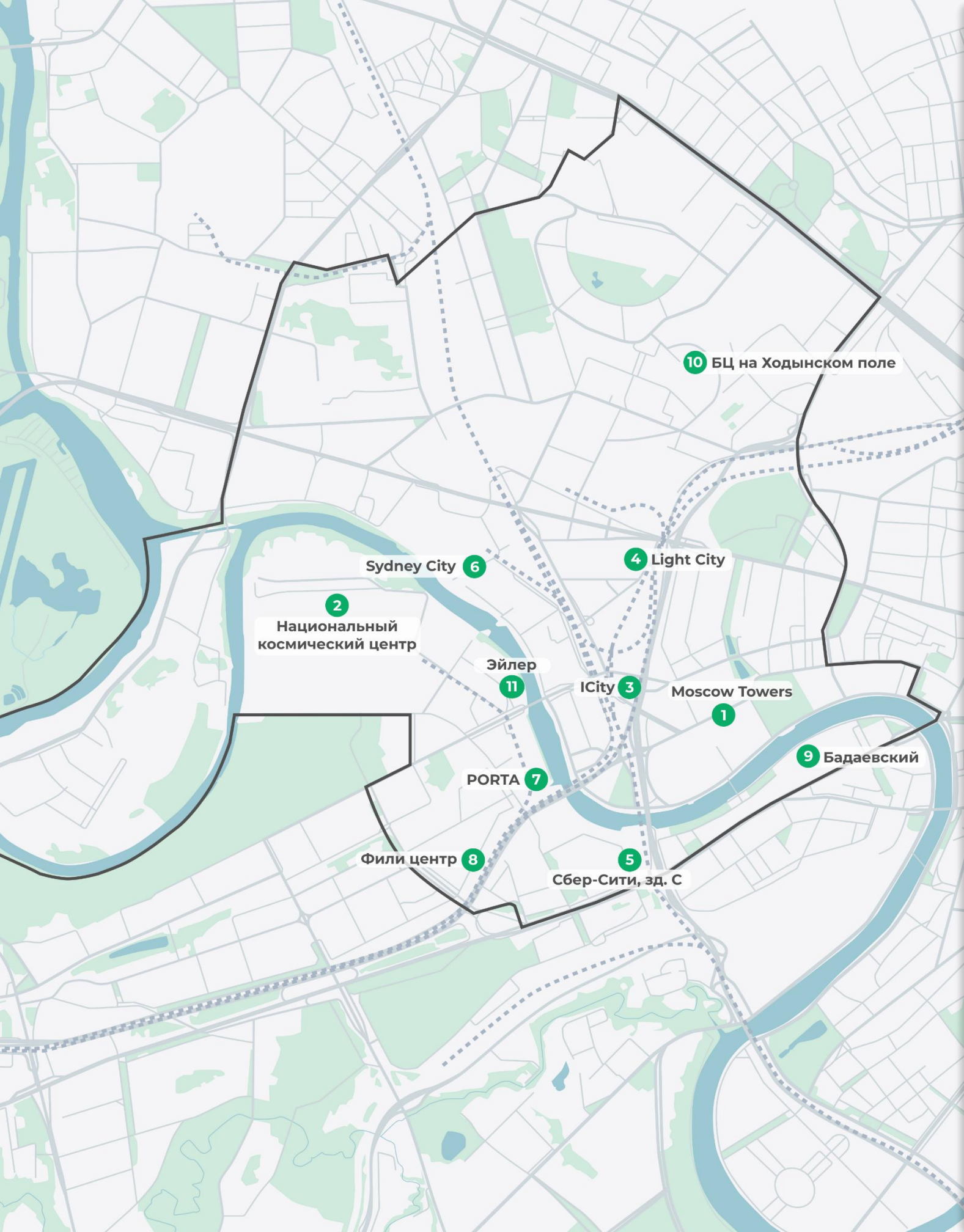
СТРОЯЩИЕСЯ ОФИСЫ В «БОЛЬШОМ СИТИ»

824 офисов в «Большом Сити» находятся в высокой стадии готовности.

ТЫС. КВ. М • **82%** из них уже реализовано.

Примеры объектов в активной стадии строительства

№	Заявленная готовность	Наименование	Офисная площадь, кв. м	Тип реализации
1	2024	Moscow Towers	256 960	Аренда/ Продажа
2	2025	Национальный космический центр	200 000	Под собственные нужды (BTS)
3	2025	iCity (Space Tower + Time Tower)	131 816	Продажа
4	2027	Light City-1	56 238	Продажа
5	2025	Сбер-сити, зд. С	55 634	Под собственные нужды (BTS)
6	2025	Sydney City	44 400	Продажа
7	2025	PORTA	26 137	Продажа
8	2024	Фили Центр	21 475	Продажа
9	2026	Бадаевский	14 286	Продажа
10	2024	БЦ на Ходынском поле	9 872	Продажа
11	2024	Эйлер	7 299	Продажа



ПЛАНИРУЕМЫЕ ОФИСЫ В «БОЛЬШОМ СИТИ»

1 029

ТЫС. КВ. М

офисов в «Большом Сити»
планируется построить к 2030 г.

• 9% из них реализовано.

Примеры планируемых офисов

№	Заявленная готовность	Наименование	Офисная площадь, кв. м	Тип реализации
1	2029	Sydney City Towers	156 000	Продажа
2	2030	Багратион	121 450	Аренда/ Продажа
3	2028	JOIS	100 000	Продажа
4	2028	iCity-2	95 000	Продажа
5	2028*	Империя-2	84 972	Под собственные нужды (BTS)
6	2027	1-й Силикатный пр-д., 13	75 500	Продажа
7	2027	STONE Ходынка	70 000	Продажа
8	2028	One Tower	64 000	Продажа
9	2028	STONE Ходынка-2	60 500	Продажа
10	2027	Light City-2	57 453	Продажа
11	2027	Orbital-2	50 000	Продажа

*Сроки окончания строительства указаны оценочно

НАША КОМАНДА

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Ирина Хорошилова
Старший директор,
руководитель департамента
офисной недвижимости



Кирилл Бабиченко
Директор,
руководитель отдела
услуг собственникам



Юлия Башмарина
Директор,
руководитель отдела услуг
корпоративным клиентам

ИССЛЕДОВАНИЯ



Василий Григорьев
Директор отдела
исследований рынка



Владимир Ляшук
Заместитель директора
отдела исследований
рынка



Юлия Эктова
Аналитик
отдела исследований
рынка



CORE.XP — лидер в консалтинге и управлении инвестициями в недвижимости в России и СНГ.

CORE.XP является преемником российского бизнеса CBRE, мирового лидера в консалтинге и управлении инвестициями. CBRE работала на рынке России и СНГ более 25 лет, в 2022 году бизнес был выкуплен локальным менеджментом и сохранен в полном объеме.

1994

Год основания

350

сотрудников

Победитель в номинациях

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

**Управляющая компания года
Facility Management**

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020



Новости
и актуальная аналитика в
нашем TG-канале

core-xp.ru
+7 495 258 39 90

Услуги

- Стратегический консалтинг
- Оценка активов и оценка бизнеса
- Услуги по маркетингу и сдаче в аренду
- Продажи и приобретения активов
- Рынки капитала и инвестиций
- Управление проектами строительства и отделки
- Технический аудит
- Техническая эксплуатация и управленческий аудит
- Зеленая сертификация и ESG
- Стратегия использования офисного пространства
- Управление активами



Секторы

- Офисная недвижимость
- Складская недвижимость
- Торговая недвижимость
- Гостиничная недвижимость
- Жилая недвижимость
- Альтернативные секторы

Клиенты

- Арендаторы
- Собственники
- Инвесторы
- Владельцы
- Банки

География

- Москва
- Санкт-Петербург
- Регионы
- СНГ

Мы обладаем уникальной международной и локальной экспертизой и технологиями, накопленными за 25 лет работы в CBRE, также продолжаем иметь доступ к лучшим международным практикам.

Мы компания полного цикла, предоставляем услуги по всем секторам недвижимости и всему спектру задач инвесторов, девелоперов, собственников и корпораций на всех этапах жизненного цикла проекта.

Наша интегрированная платформа сервисов и услуг дает нам уникальную экспертизу для реализации сложных и комплексных проектов в системе «одного окна».

Мы имеем уникальные данные, исследования и аналитику позволяющие определять тренды и возможности, находить оптимальные решения по максимизации доходности недвижимости. Мы развиваем зеленые технологии и стандарты устойчивого развития ESG, являемся партнером и консультантом системы оценки и сертификации зданий "Клевер" (CLEVER).