



РАЗВИТИЕ МЕТРО И ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Апрель 2023



Метро Москвы: факты

14 линий

более **250** станций

450 км – общая протяженность

Московское метро занимает 1 место в мире по совокупной длине линий метро (с учетом МЦД, МЦК и монорельса).

Москва – 780 км

Шанхай – 743 км

Пекин – 727 км

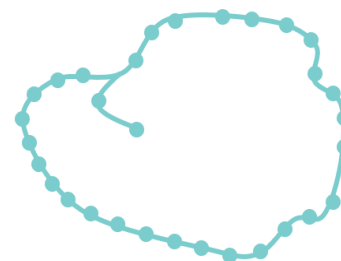
Минимальный интервал между поездами в час пик

Москва – 1,5 мин
Париж, Гонконг, Пекин – от 2-3 мин

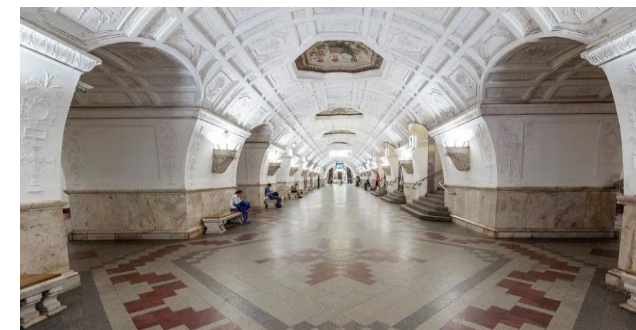
Большая кольцевая линия является самой протяженной веткой метро в мире.

БКЛ – второе сердце столицы

70 км –
общая
протяженность



Более 80 станций московского метро являются объектами культурного и архитектурного наследия.



м. Белорусская



м. Киевская

Метро Москвы: развитие

Москва является одним из мировых лидеров по интенсивности строительства метро. Транспортная доступность города с каждым годом улучшается, затрагивая даже самые отдаленные точки столицы. С 2010 года был радикально изменен подход к развитию московского метрополитена: ранее город преимущественно удлинял существующие линии за счет постройки новых станций, а в последние годы реализуется подход прокладки новых веток.

2023

6 Новые пересадочные станции

8 Новые промежуточные станции

Важно

660 тыс. кв. м офисных площадей классов А, В+, В- в 20-минутной пешей доступности от новых станций

2024-2027

11 Новые пересадочные станции

27 Новые промежуточные станции

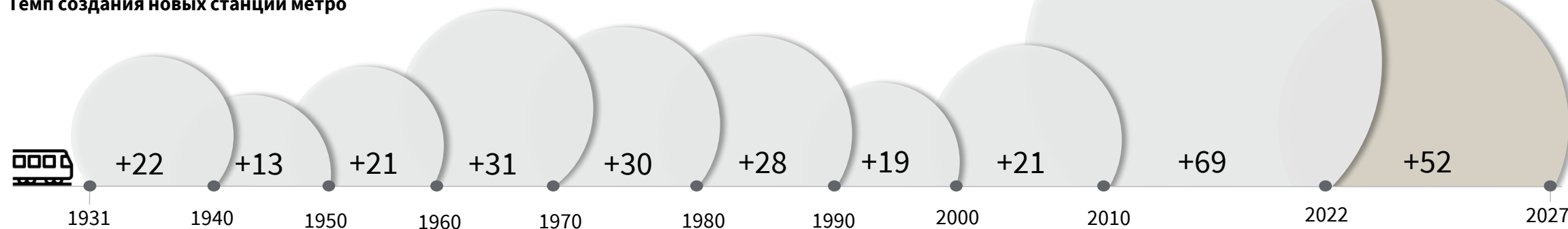
Важно

763 тыс. кв. м офисных площадей классов А, В+, В- в 20-минутной пешей доступности от новых станций



Как строится Московский метрополитен?

Темп создания новых станций метро



Открытие первой станции метро

К 2027 году количество действующих станций метро составит 306

185 станций

построено в Москве за **79 лет** (до 2011 года)
+6 – станций монорельса

69 станций

построено в Москве за последние **12 лет**
+31 – станций МЦК

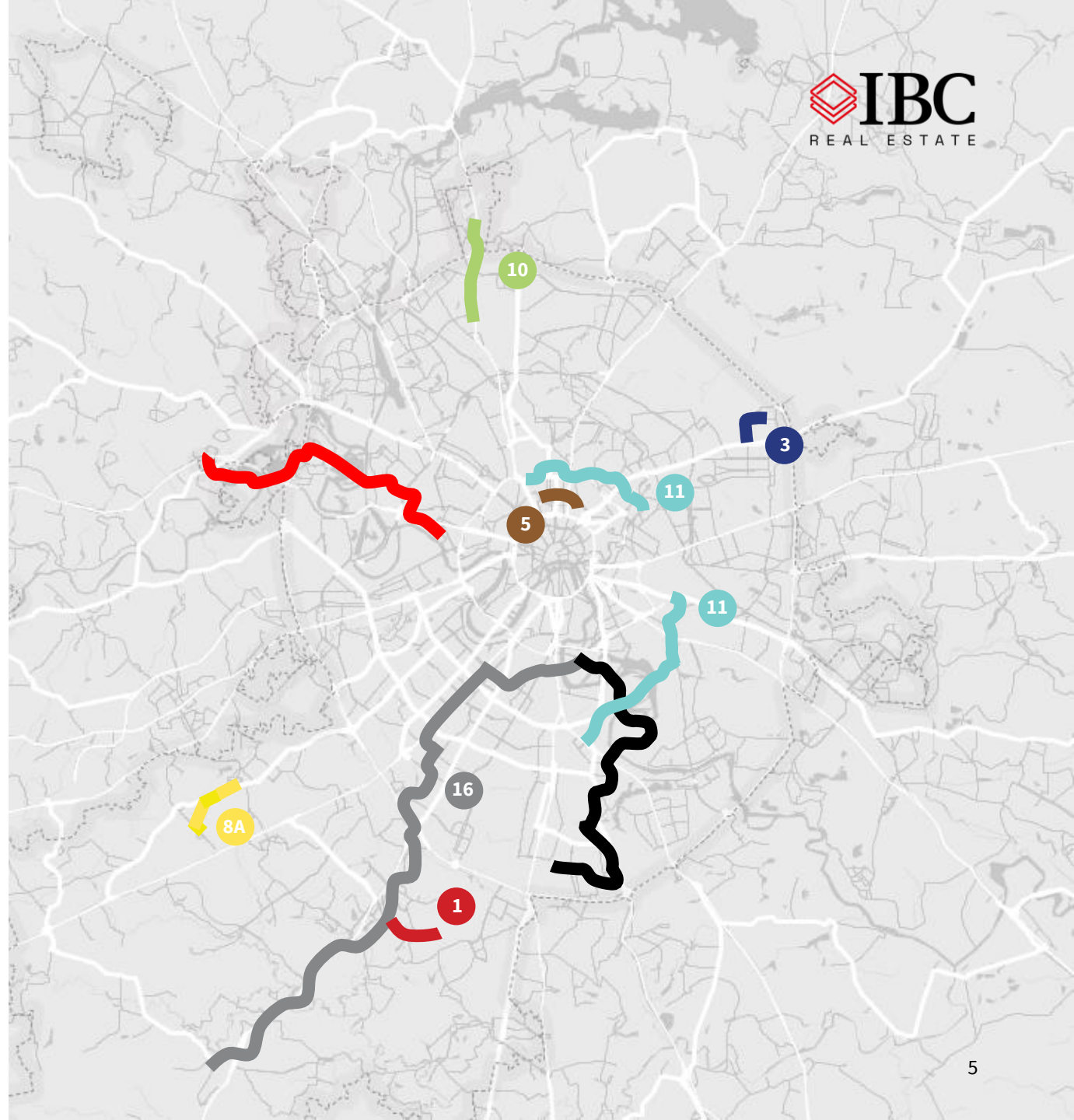
52 станции

планируется построить в Москве в ближайшие **5 лет**

Что планируется построить?

В планах развития метро Москвы с 2023 по 2027 годы предполагается как продление существующих линий, так и строительство новых веток московского метрополитена.

Линия	Статус	Количество новых станций	Дата запуска
Большая кольцевая	11 Продление линии	9	Действует с 01.03.2023
Люблинско-Дмитровская	10 Продление линии	3	2023
Калининско-Солнцевская	8А Продление линии	2	2023
Сокольническая	1 Продление линии	1	2024
Арбатско-Покровская	3 Продление линии	1	2025
Кольцевая	5 Продление линии	1	2027
Троицкая (Коммунарская)	16 Строительство линии	17	2024-2026
Бирюлевская	— Строительство линии	10	2025-2027
Рублево-Архангельская	— Строительство линии	8	2027



IBC Real Estate

Новые

пересадочные

станции

динамика ввода

+6 станций в 2023

+11 станций в 2024-2027

улучшение доступности

37 офисных зданий, классы А, В+, В-

779 тыс. кв. м офисных площадей, классы А, В+, В-



Новые пересадочные станции

Часть новых станций, планируемых к вводу, станут пересадочными и будут связаны с уже существующими станциями метро. Эффект от открытия пересадочных станций БКЛ уже ощутили на себе более 300 тыс. кв. м. офисной недвижимости. После ввода в эксплуатацию пересадочных станций Троицкой (Коммунарской) линии, улучшится пешая доступность 323 тыс. кв. м. офисных площадей.

Новые пересадочные станции: БКЛ

11

Каширская

Печатники

Текстильщики

Марьино Роща

Рижская

Сокольники



Каширская

Печатники

Текстильщики

Марьино Роща

Рижская

Сокольники

Новые пересадочные станции: Троицкая (Коммунарская) линия

16

ЗИЛ

Крымская

Академическая

Новаторская

Коммунарка



ЗИЛ

ЗИЛ

Крымская

Академическая

Новаторская

Коммунарка

Новая пересадочная станция	Количество офисных зданий рядом	Общая офисная площадь, тыс. кв. м
Текстильщики	6 (B+, B-)	109
Марьино Роща	4 (B+, B-)	28
Рижская	2 (A, B+)	143
Сокольники	2 (B-)	24
ЗИЛ	4 (A, B+, B-)	209
Крымская	1 (B+)	2
Академическая	2 (A, B-)	22
Новаторская	4 (A, B+, B-)	90

Новые пересадочные станции

Новые пересадочные станции усилят связь между линиями, а доступность объектов, расположенных на этих станциях повысится. Эффект от открытия пересадочных станций Бирюлевской линии ощутят на себе 79 тыс. кв. м. офисной недвижимости. После ввода в эксплуатацию пересадочных станций Рублево-Архангельской линии, улучшится пешая доступность 68 тыс. кв. м. офисной недвижимости, а на Кольцевой линии – 5 тыс. кв. м. офисной недвижимости.

Новые пересадочные станции: Рублево-Архангельская линия

Новая пересадочная станция: Кольцевая линия

5

Карамышевская (Улица Народного ополчения)



Народное ополчение

Строгино



Строгино

Суворовская



Достоевская

Новые пересадочные станции: Бирюлёвская линия

Остров мечты



Технопарк

Кленовый бульвар



Кленовый бульвар

ЗИЛ



ЗИЛ

ЗИЛ

Новая пересадочная станция	Количество офисных зданий рядом	Общая офисная площадь, тыс. кв. м
Остров Мечты	2 (В+)	79
ЗИЛ	4 (А, В+, В-)	209
Карамышевская	1 (В-)	18
Строгино	4 (В+, В-)	50
Суворовская	3 (В-)	5

Новые станции

динамика ввода

+8 станций в 2023

+27 станций в 2024-2027

улучшение доступности

25 офисных зданий

644 тыс. кв. м офисных площадей класса А, В+, В-

НАГАТИНСКИЙ ЗАТОН

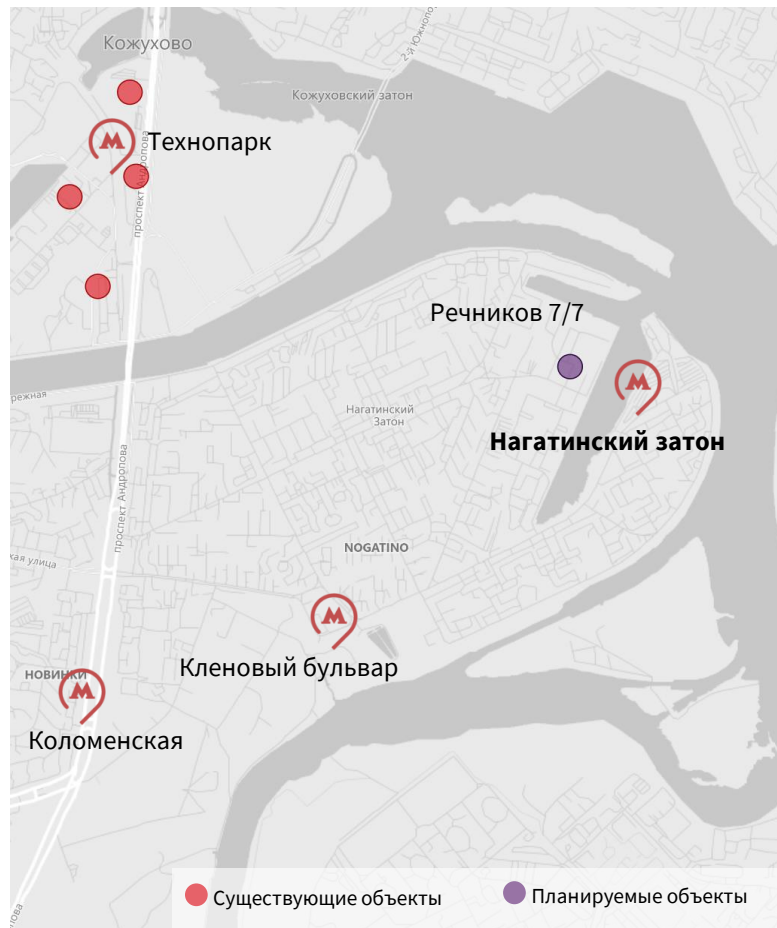
Новые станции метро: **Нагатинский Затон**

01.03.2023

Дата открытия

Большая кольцевая

Линия метро



Ближайший офисный объект к новой станции

БЦ Речников 7/7

Планируемая арендуемая площадь	Класс	Планируемый год ввода
25 тыс. кв. м	A	2026

Адрес БЦ

ул. Речников 7/7

Влияние новой станции

22 минуты

Доступность объекта от станции метро
Нагатинский Затон

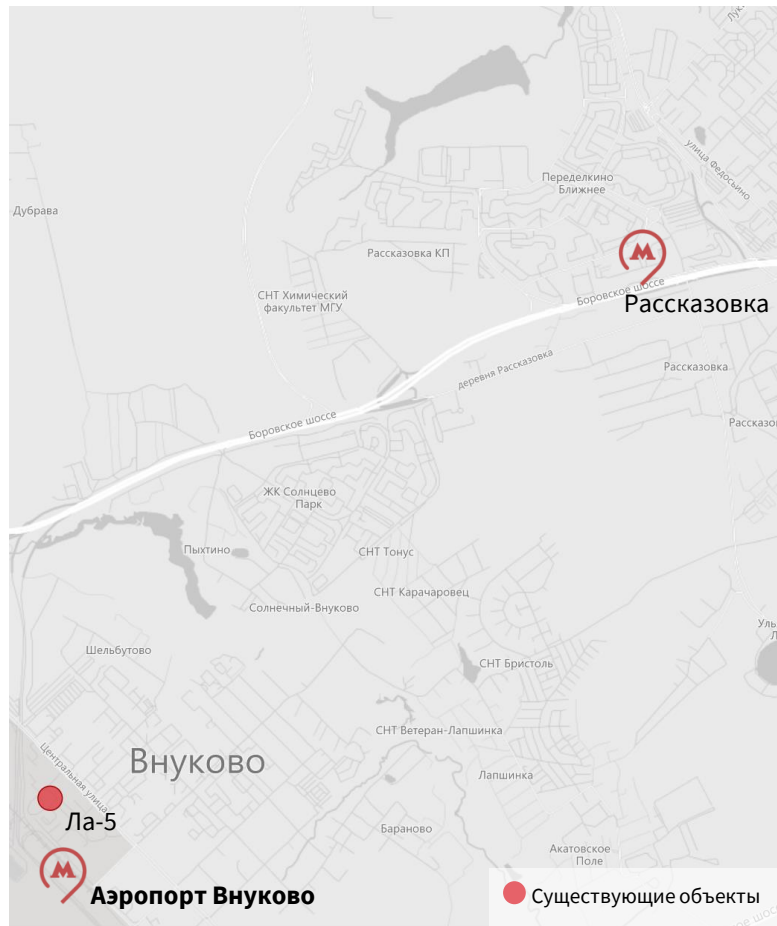
-12 минут

Сокращение времени пути от ближайшей
станции метро до объекта (ранее от метро
Коломенская дорога составляла 34 минуты)

Оценка пешей доступности объекта

Новые станции метро: **Аэропорт Внуково**

2023 **Калининско-Солнцевская**
 Планируемый год открытия Линия метро



Ближайший офисный объект к новой станции

БЦ Ла-5

Общая арендуемая площадь	Класс	Год ввода
17 тыс. кв. м	V+	2018

Адрес БЦ

ул. Центральная 8Б

Влияние новой станции

5 минут

Доступность объекта от станции метро **Аэропорт Внуково**

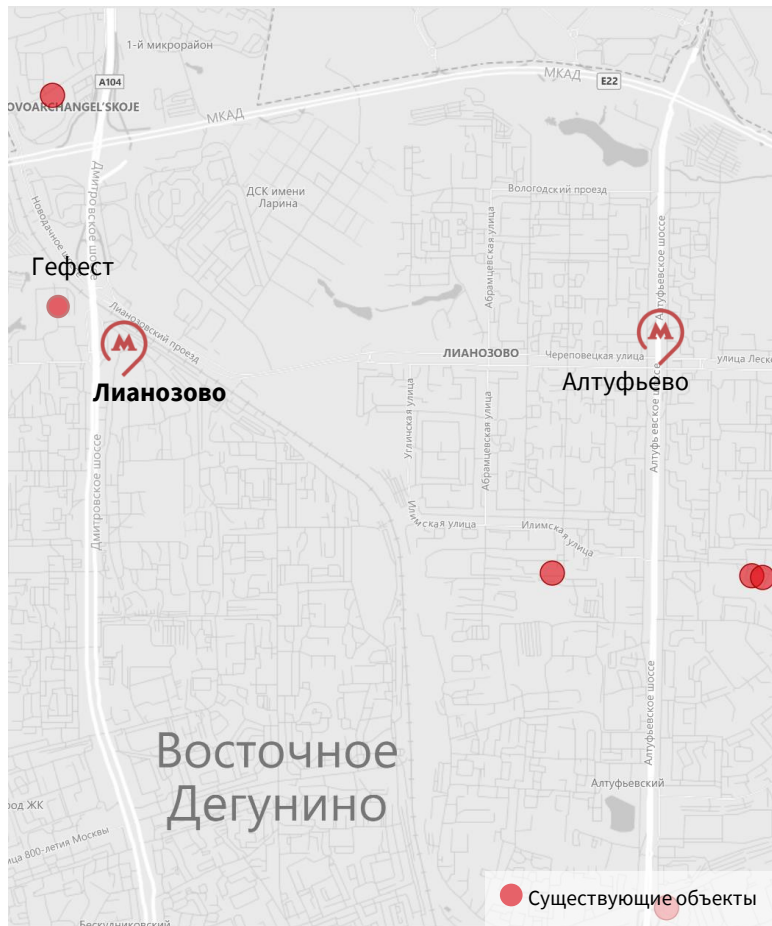
-51 минута

Сокращение времени пути от ближайшей станции метро до объекта (ранее от метро Рассказовка дорога составляла 56 минут)

Оценка пешей доступности объекта

Новые станции метро: **Лианозово**

2023 **Люблинско-Дмитровская**
 Планируемый год открытия **Линия метро**



Ближайший офисный объект к новой станции

БЦ Гефест

Общая арендуемая площадь	Класс	Год ввода
81 тыс. кв. м	B-	2009

Адрес БЦ
 ш. Дмитровское 157

Влияние новой станции

11 минут

Доступность объекта от станции метро **Лианозово**

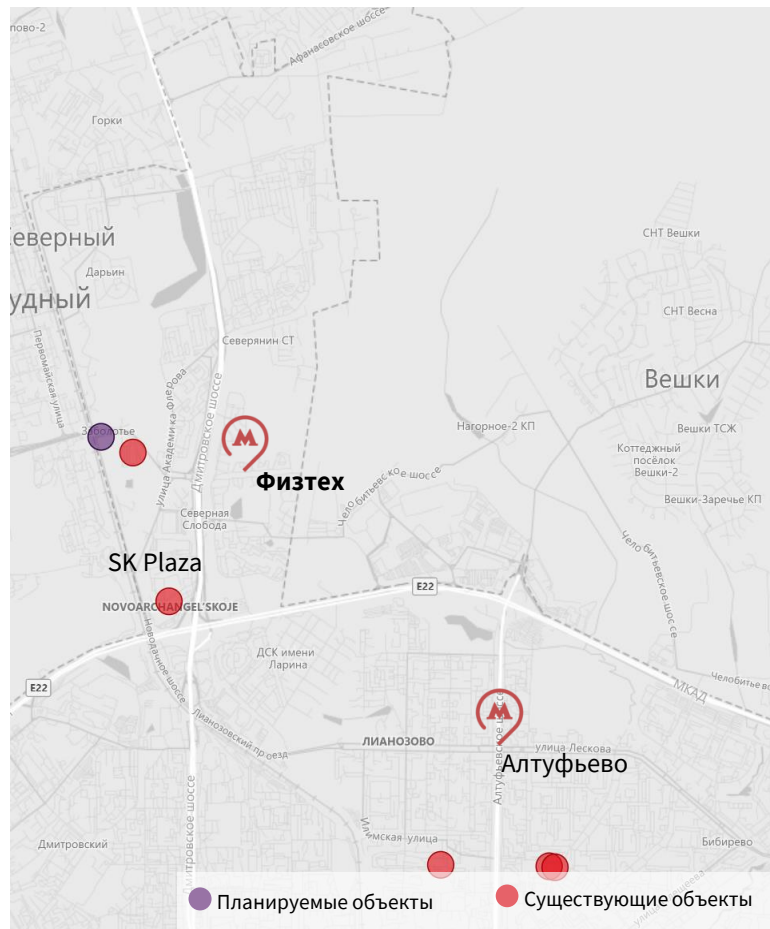
-59 минут

Сокращение времени пути от ближайшей станции метро до объекта (ранее от метро Алтуфьево дорога составляла 1 час 10 минут)

Оценка пешей доступности объекта

Новые станции метро: Физтех

2023 **Люблинско-Дмитровская**
 Планируемый год открытия Линия метро



Ближайший офисный объект к новой станции

БЦ SK Plaza

Общая арендуемая площадь	Класс	Год ввода
22 тыс. кв. м	V+	2015

Адрес БЦ

ш. Дмитровское 163А,
корп.2

Влияние новой станции

18 минут

Доступность объекта от станции метро **Физтех**

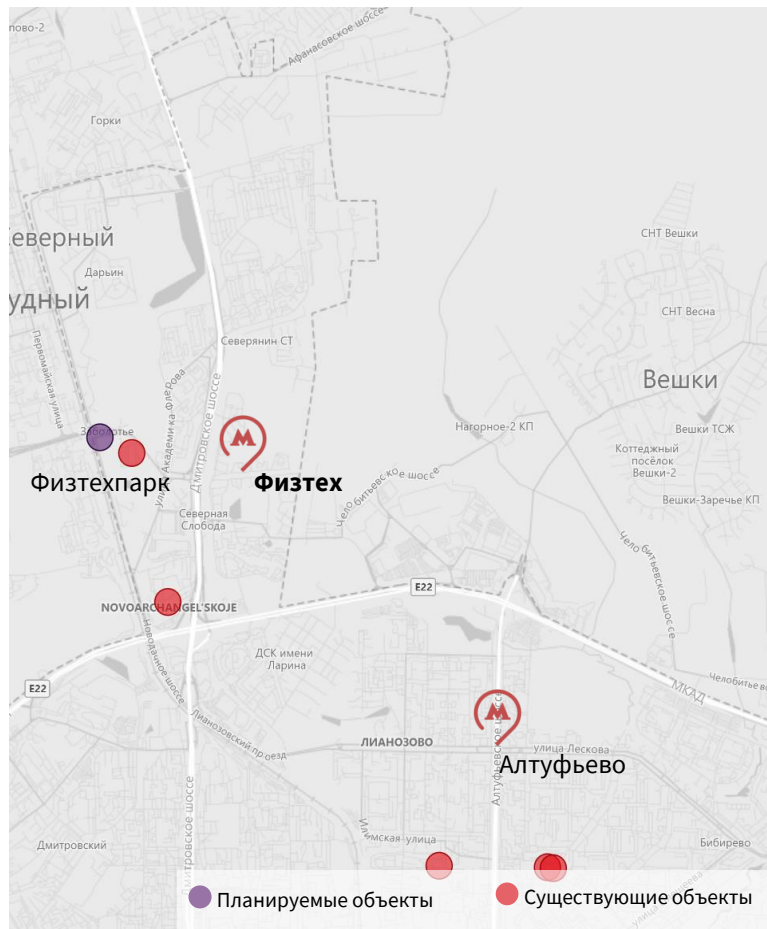
-32 минуты

Сокращение времени пути от ближайшей станции метро до объекта (ранее от метро Алтуфьево дорога составляла 50 минут)

Оценка пешей доступности объекта

Новые станции метро: Физтех

2023 **Люблинско-Дмитровская**
 Планируемый год открытия Линия метро



Ближайший офисный объект к новой станции

БЦ Физтехпарк

Общая арендуемая площадь	Класс	Год ввода
30 тыс. кв. м	V+	2015

Адрес БЦ

ш. Долгопрудненское 3

Влияние новой станции

22 минуты

Доступность объекта от станции метро **Физтех**

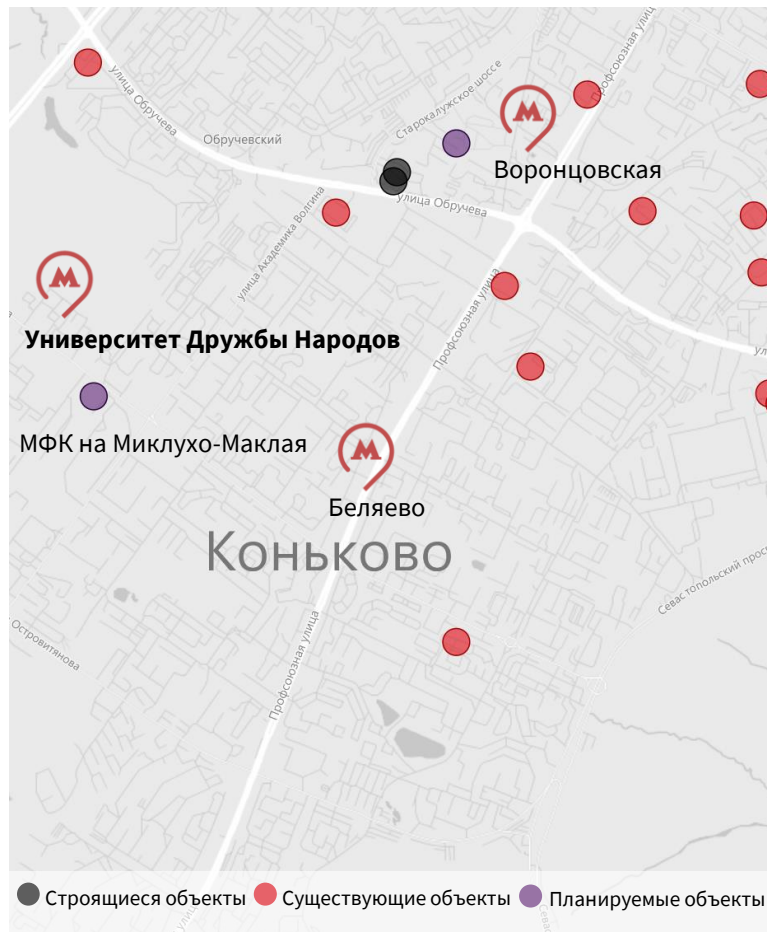
-46 минут

Сокращение времени пути от ближайшей станции метро до объекта (ранее от метро Алтуфьево дорога составляла 1 час 8 минут)

Оценка пешей доступности объекта

Новые станции метро: Университет Дружбы Народов

2024 **Троицкая (Коммунарская)**
 Планируемый год открытия Линия метро



Ближайший офисный объект к новой станции
БЦ МФК на Миклухо-Маклая

Планируемая арендуемая площадь	Класс	Планируемый год ввода
27 тыс. кв. м	B+	2026

Адрес БЦ

ул. Миклухо-Маклая,
 вл. 16/10

Влияние новой станции

1 минута 

Доступность объекта от станции метро
Университет Дружбы Народов

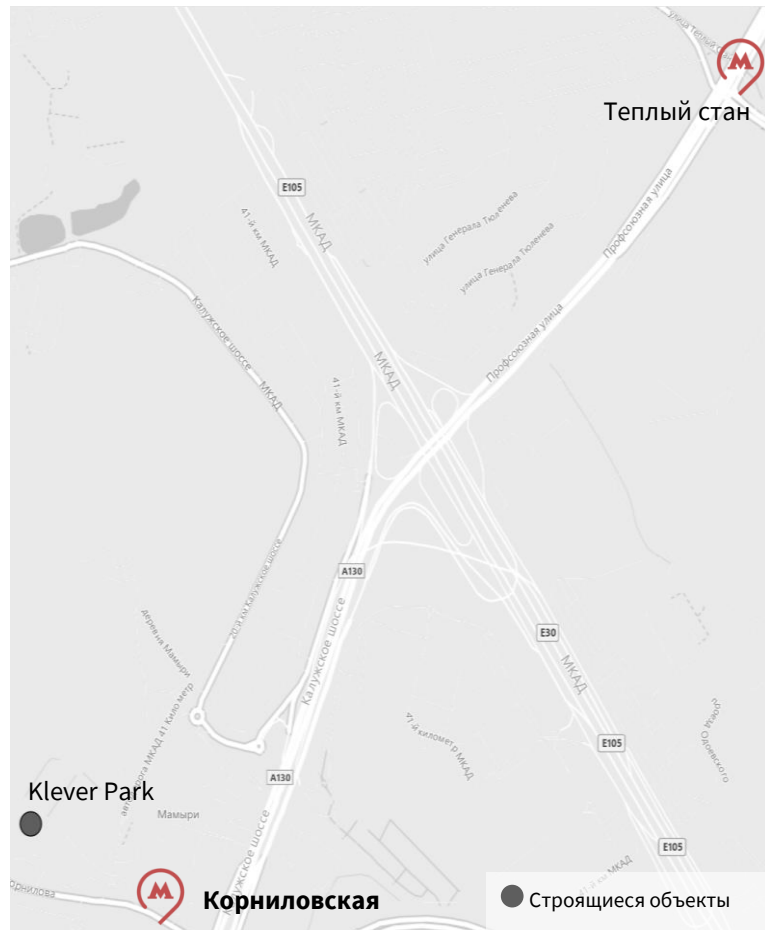
-16 минут 

Сокращение времени пути от ближайшей станции метро до объекта (ранее от метро Беляево дорога составляла 17 минут)

Оценка пешей доступности объекта

Новые станции метро: Корниловская

2024 **Троицкая (Коммунарская)**
 Планируемый год открытия Линия метро



Ближайший офисный объект к новой станции

БЦ Klever Park

Планируемая арендуемая площадь	Класс	Год ввода
17 тыс. кв. м	B+	2023

Адрес БЦ

п. Мосрентген,
 д. Мамыри 46

Влияние новой станции

10 минут

Доступность объекта от станции метро **Корниловская**

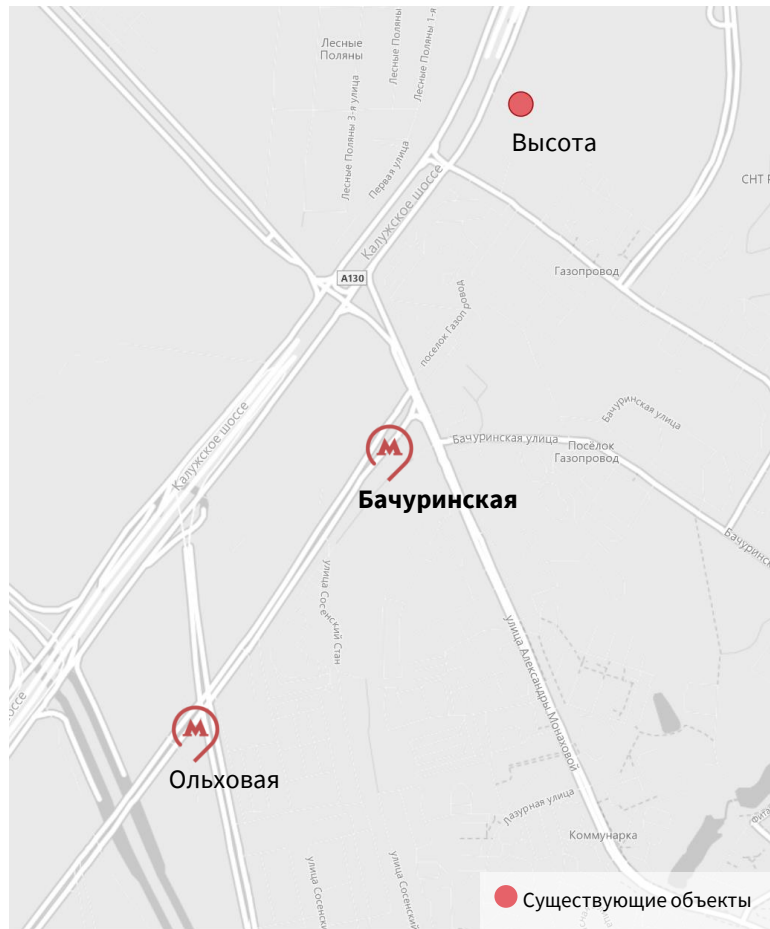
-49 минут

Сокращение времени пути от ближайшей станции метро до объекта (ранее от метро Теплый Стан дорога составляла 59 минут)

Оценка пешей доступности объекта

Новые станции метро: Бачуринская

2024 **Троицкая (Коммунарская)**
 Планируемый год открытия Линия метро



Ближайший офисный объект к новой станции

БЦ Высота

Общая арендуемая площадь	Класс	Планируемый год ввода
12 тыс. кв. м	V+	2015

Адрес БЦ

п. Сосенское, ш.
 Калужское, 24-й км, 1, 1

Влияние новой станции

17 минут 

Доступность объекта от станции метро **Бачуринская**

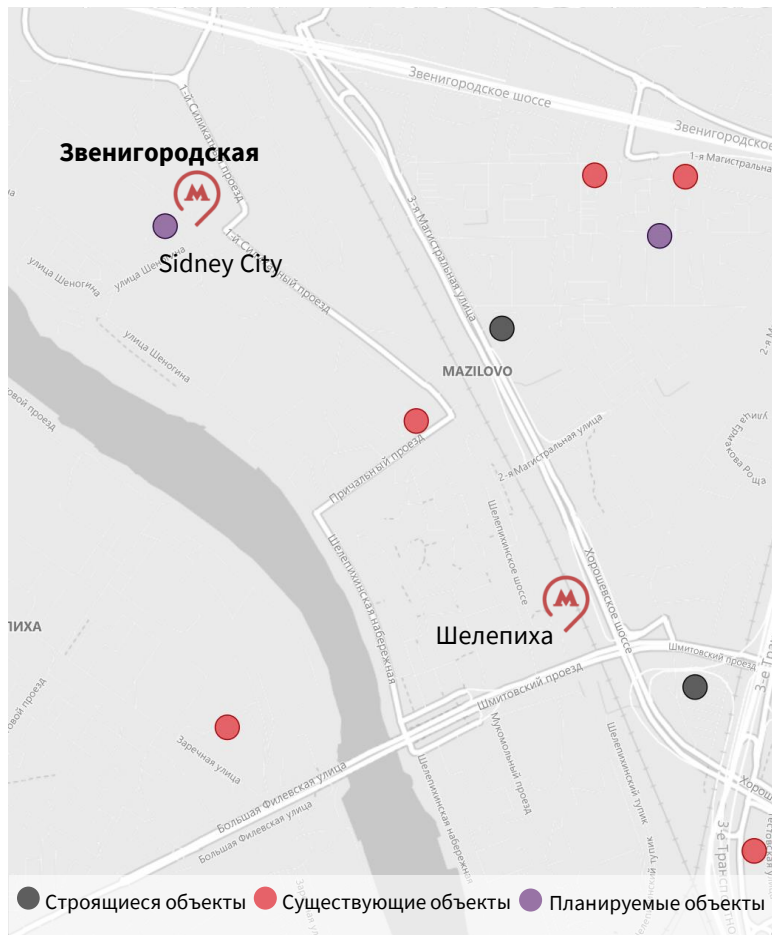
-11 минут 

Сокращение времени пути от ближайшей станции метро до объекта (ранее от метро Ольховая дорога составляла 28 минут)

Оценка пешей доступности объекта

Новые станции метро: **Звенигородская**

2027 **Рублево-Архангельская**
 Планируемый год открытия Линия метро



Ближайший офисный объект к новой станции

БЦ Sidney City

Планируемая арендуемая площадь	Класс	Планируемый год ввода
44 тыс. кв. м	A	2025

Адрес БЦ

ул. Шеногина 2/11

Влияние новой станции

1 минута

Доступность объекта от станции метро **Звенигородская**

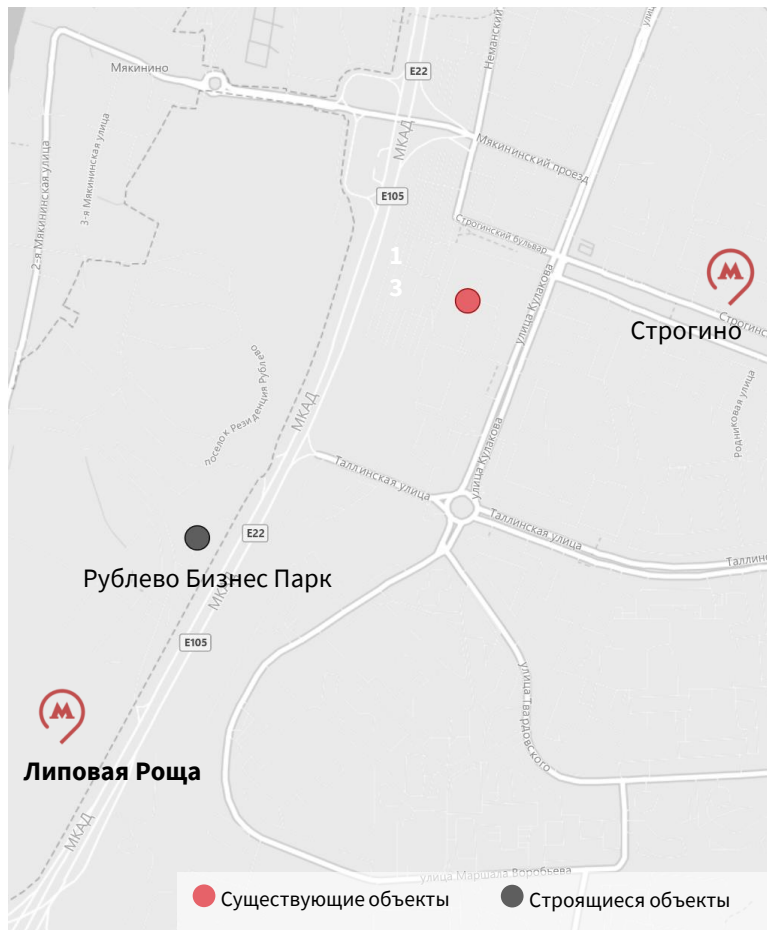
-21 минута

Сокращение времени пути от ближайшей станции метро до объекта (ранее от метро Шелепиха дорога составляла 22 минуты)

Оценка пешей доступности объекта

Новые станции метро: **Липовая Роща**

2027 **Рублево-Архангельская**
 Планируемый год открытия Линия метро



Ближайший офисный объект к новой станции
БЦ Рублево Бизнес Парк

Планируемая арендуемая площадь	Класс	Планируемый год ввода
62 тыс. кв. м	A	2023

Адрес БЦ
 МКАД, 64 км, 1

Влияние новой станции

14 минут

Доступность объекта от станции метро **Липовая Роща**

-12 минут

Сокращение времени пути от ближайшей станции метро до объекта (ранее от метро Строгино дорога составляла 26 минут)

Оценка пешей доступности объекта



Совершенство
в деталях

ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



ИРИНА СОХАНЕВА

Младший аналитик департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Москва

БЦ Вивальди Плаза,
115114, Москва, ул.
Летниковская, д. 2, стр. 1

Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург

БЦ Технополис, 196158,
Санкт-Петербург,
Пулковское ш., 40, корп. 4

St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru