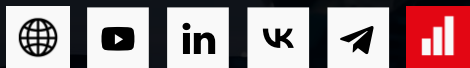




РАЗВИТИЕ БОЛЬШОГО СИТИ

Москва
Январь 2025 года



Ключевые цифры и структура отчета

Большой Сити – перспективный деловой субрынок Москвы, территория которого активно застраивается офисными объектами. К 2035 году объем офисных площадей может увеличиться минимум в 2,5 раза за счет реорганизации промзон и программы КРТ.

2,8 млн кв. м

Существующее предложение

3,9 млн кв. м

Площадь офисов в заявленных проектах

481 га

Площадь утвержденных проектов КРТ*, где может быть создан дополнительный объем офисных площадей

Утверждены границы, но не определен будущий ВРИ**

В Большом Сити не раскрыт весь потенциал – за счет реорганизации промзон и территорий, охваченных КРТ, **общий объем офисного предложения в субрынке будет только увеличиваться.**

* Комплексное развитие территорий (КРТ)
** Вид разрешенного использования (ВРИ)

01 | Хронология развития

стр. 3

02 | Промзоны и КРТ

О реорганизации промзон и программе КРТ стр. 4

Промзоны в Большом Сити стр. 5

Реорганизованные промзоны стр. 6

КРТ в Большом Сити стр. 7

03 | Инфраструктура

стр. 9

04 | Кластеры

стр. 11-18

05 | Сервисные офисы

стр. 19

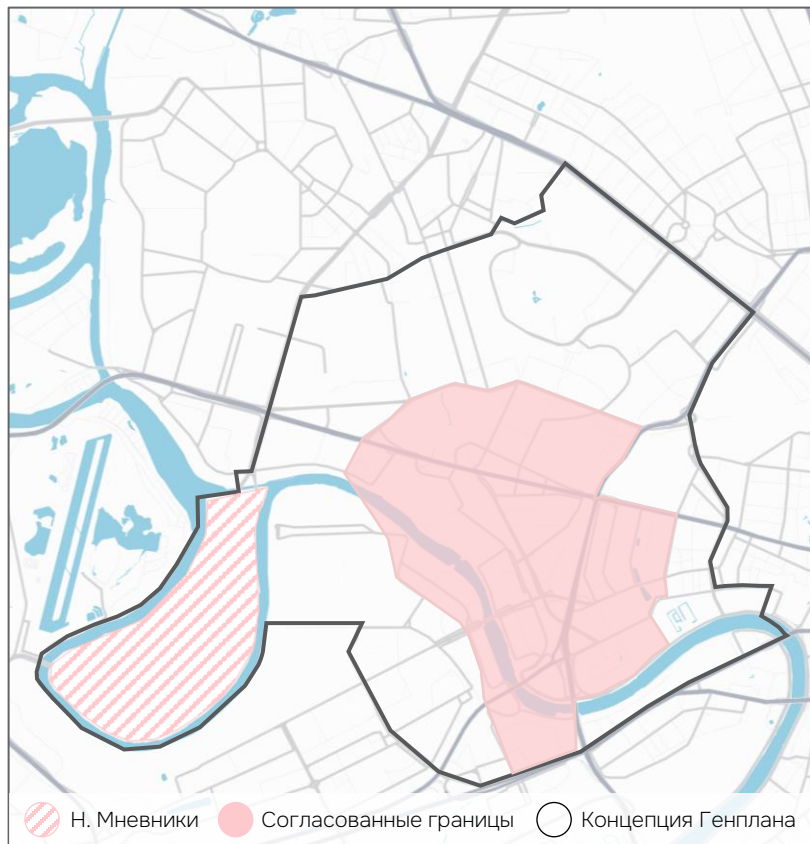
06 | Итоги

Ключевые выводы стр. 20

Ключевые цифры стр. 21

Хронология развития Большого Сити

Территория Большого Сити, как проект перспективного развития ММДЦ Москва-Сити, впервые упоминается в протоколе совещания мэра Москвы в 2004 году, спустя 6 лет после создания территориальной единицы с особым статусом – Московский международный деловой центр Москва-Сити. В 2005 году (Постановление №54-ПП) Правительством Москвы было принято решение по подготовке концепции застройки территорий, прилегающих к Москва-Сити.



Постановление №299 ⇄

В 2009 году, во исполнение постановления №54-ПП, Правительством Москвы была утверждена территориальная схема зоны развития территорий, прилегающих к ММДЦ Москва-Сити, которая получила название **Большой Сити**. Территория состоит из 2-х урбанизированных осей: Звенигородское шоссе и Третье транспортное кольцо. Границы проходят от Хорошевского шоссе до Кутузовского проспекта.

Концепция Генплана ⇄

В 2016 году Институтом Генплана была предпринята попытка по расширению **Большого Сити** от Ленинградского до Кутузовского проспектов. Общая площадь составляет **3 224,0 га**: Большой Сити занимает **2 872,4 га**, а Нижние Мневники – **351,6 га**. Проект Генплана разделен на три этапа. Первый этап завершился в 2020 году, окончание второго и третьего запланировано на 2025 и 2035 года соответственно.

Концепция Генплана не была утверждена действующим законодательством или закреплена нормативно-правовым актом.

Фактически Большой Сити развивается за счет реорганизации промзон и программы комплексного развития территорий (КРТ), которая на момент разработки концепции Генплана была на начальном этапе формирования. Поэтому далее в отчете Большой Сити рассматривается не в четких границах.

О реорганизации промзон и программе КРТ

Реорганизация промзон

Производственная зона (ПЗ) – территория специализированного использования площадью до 200 га, на которой могут быть размещены производственно-деловые, коммунально-складские, транспортные и промышленные предприятия.

Промышленная зона (промзона) – территория, предназначенная для размещения предприятий науки и промышленности. Согласно постановлению №351-ПП, промышленная зона может формироваться в границах производственных зон и на иных территориях.

В Москве промышленные зоны преимущественно расположены в границах производственных зон – на территории города утверждено 209 промзон и 83 ПЗ.

Реорганизация промзон заявлена городом как **одна из наиболее перспективных программ развития городских районов**, которая обеспечит сбалансированную застройку территорий, таких как Большой Сити.

Программа КРТ

Программа комплексного развития территорий (КРТ) – важный инструмент для реорганизации бывших промзон и других неэффективно используемых территорий в городе.

Основная цель программы – обеспечить сбалансированное и устойчивое развитие территорий, таких как Большой Сити, для повышения качества городской среды. Кроме того, программа обеспечивает необходимые условия для развития транспортной, социальной и инженерной инфраструктур.

На территории Москвы располагается 236 проектов КРТ на разных стадиях проработки и реализации. Общая площадь проектов КРТ составляет более **3,1 тыс. га.**

На территориях накрытых КРТ могут появиться объекты жилого и нежилого назначений, в том числе с видом разрешенного использования (ВРИ) **Деловое управление (код 4.1) под офисные объекты.**

Основные правовые документы

Постановление №276 (1995) ⇔

Первое упоминание о потенциальной возможности реорганизации промзон, территории которых неэффективно используются

Постановление №351 (2008) ⇔

Об общих принципах и порядке формирования и развития промышленных зон города на примере промзоны №55 «Перово»

Федеральный закон №373-ФЗ (2016) ⇔

Важнейшее изменение в Градостроительном кодексе, закрепившее право на реорганизацию промышленных зон по инициативе правообладателей и органов местного самоуправления

Федеральный закон №494-ФЗ (2020) ⇔

Запуск программы КРТ, благодаря которой неэффективно используемые территории, в том числе промзоны, могут застраиваться объектами жилого и нежилого назначений

Промзоны в Большом Сити

На сегодняшний день четкие границы территории Большого Сити не определены. Границы, утвержденные по постановлению 299-ПП от 2009 года, технически не определяют его развитие. Концепция Института Генплана, разработанная в 2016 году, не была принята действующим законодательством и также не является определяющим фактором для данной территории.

С момента первого упоминания о потенциальной реорганизации промзон в 1995 году ее механизмы изменились. **Теперь территориальное развитие Большого Сити осуществляется в ходе реорганизации неэффективно используемых участков бывших промзон и реализуется по программе КРТ.**

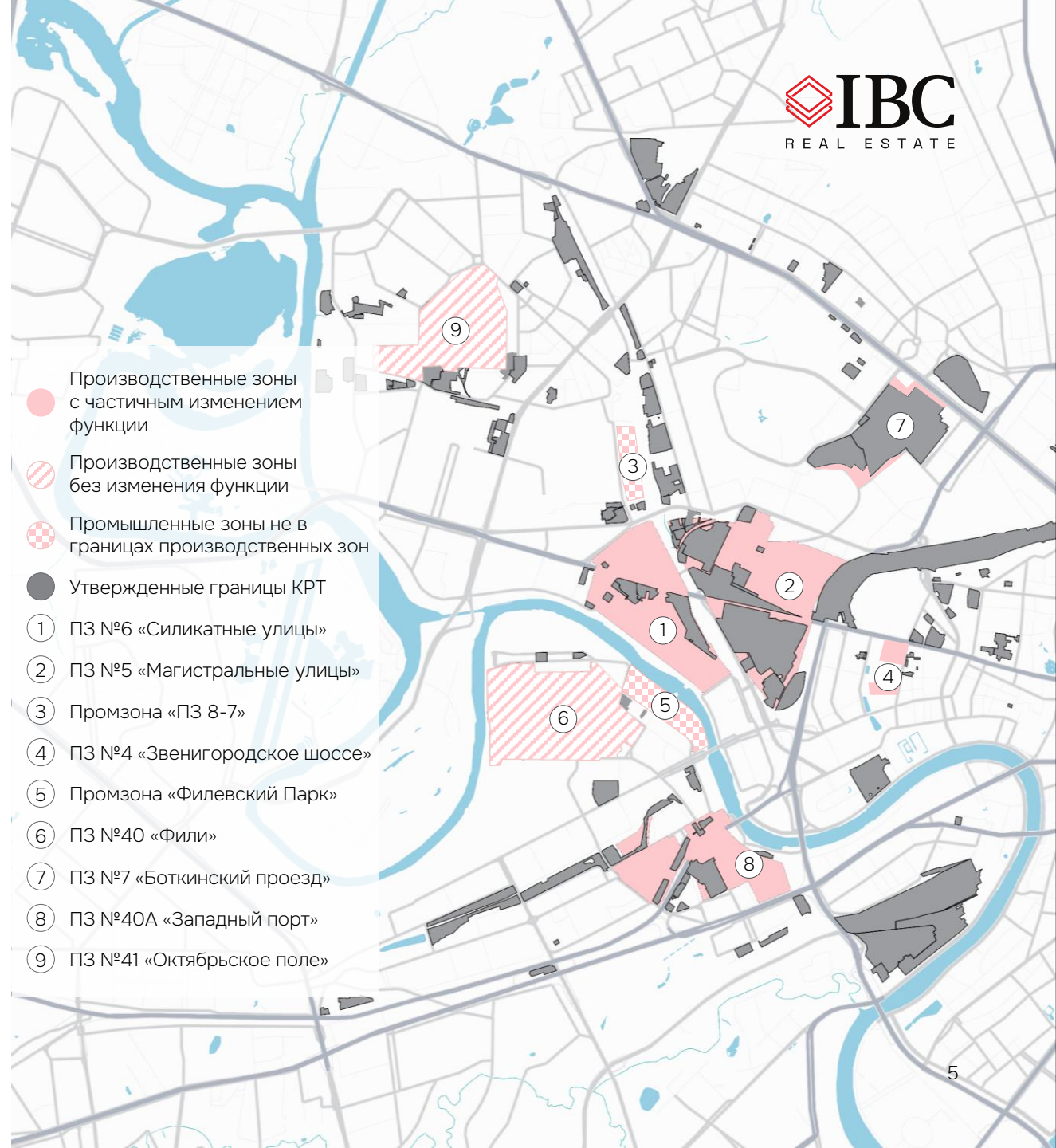
В Большом Сити располагается 9 промзон, на 7 из которых в ходе реорганизации планируется частичное изменение функционального назначения с высвобождением территории под жилищное и общественное строительство. При этом такие ПЗ, как №41 «Октябрьское поле» и №40 «Фили», также попали под программу реорганизации, но изменение их функционального назначения не предполагается – сохраняются функции Курчатовского Института и государственного космического научно-производственного центра имени М. В. Хруничева.

700 га

Общая площадь промзон под реорганизацию, вкл. ПЗ №41 и №40

645 га

Территорий в Большом Сити охвачено КРТ



Реорганизованные промзоны

ПЗ №7 «Боткинский проезд» и №4 «Звенигородское шоссе» – первые частично реорганизованные промзоны в Большом Сити. На реорганизованных территориях с 2006 по 2023 год были построены объекты жилого и нежилого назначений.

ПЗ №7 «Боткинский проезд»

Территория: от Ленинградского проспекта до улицы Маргелова.

Реорганизация: изначально земельные участки от улицы Поликарпова до Хорошевского шоссе входили в состав ПЗ №7, но были впоследствии отделены. На отделенных территориях были построены объекты нежилого назначения, включая БЦ Солид-Кама.

Нереорганизованные предприятия: «Знамя Труда», ОКБ имени П. О. Сухого

39 тыс.
кв. м

Офисных площадей было введено на реорганизованных территориях

ПЗ №4 «Звенигородское шоссе»

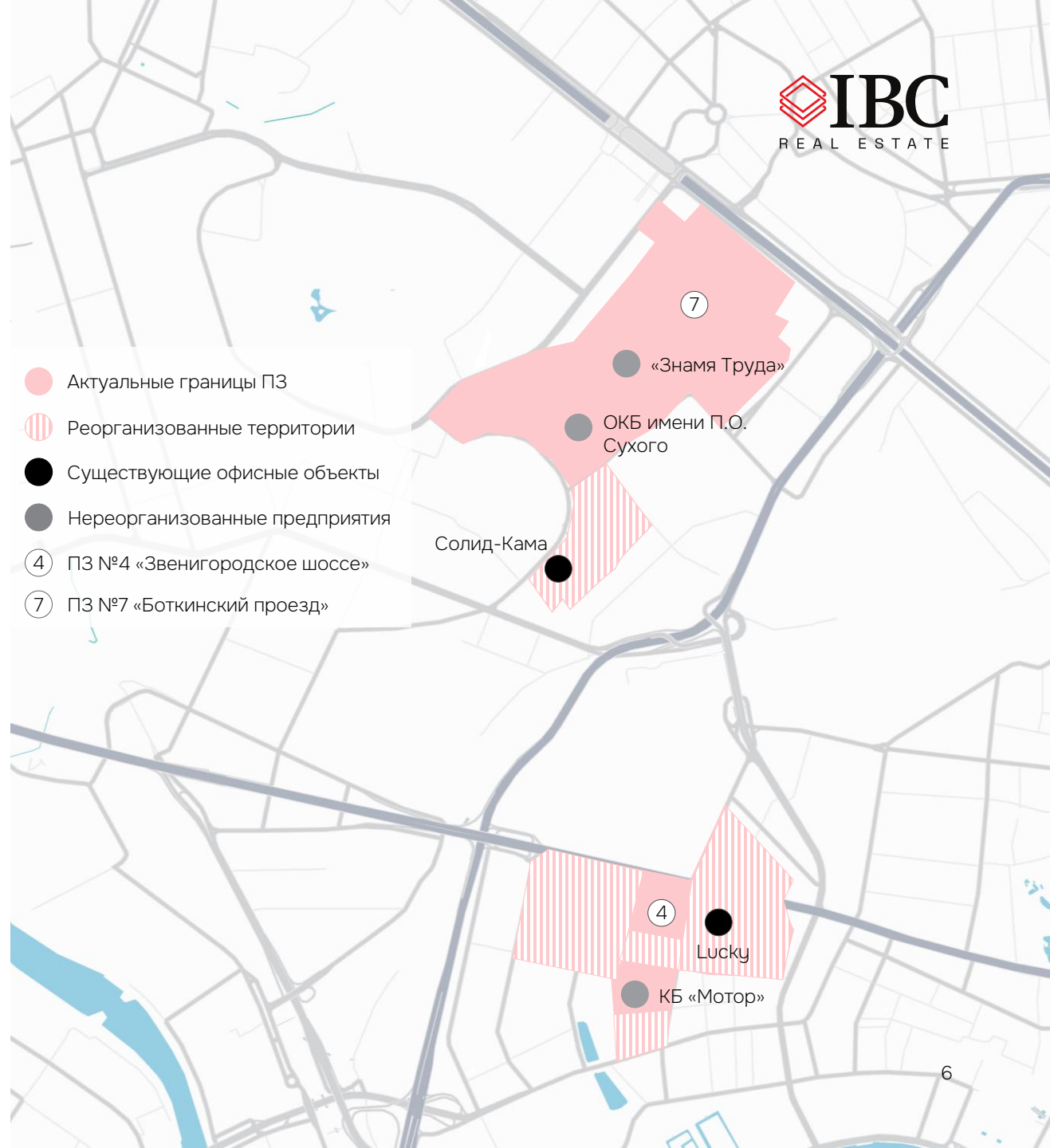
Территория: два земельных участка на улице Сергея Макеева.

Реорганизация: изначально границы проходили от Звенигородского шоссе до Шмитовского проезда, но впоследствии Красно-Пресненский лакокрасочный завод был реорганизован под культурно-деловой центр и жилой комплекс «Lucky».

Нереорганизованные предприятия: КБ «Мотор»

76 га

Общая площадь реорганизованных территорий



КРТ в Большом Сити

В Большом Сити около 645 га территорий охвачено КРТ, из которых 164 га – 14 проектов КРТ, находящиеся на этапе планирования или реализации. Оставшиеся проекты КРТ находятся на начальном этапе развития – определены границы.

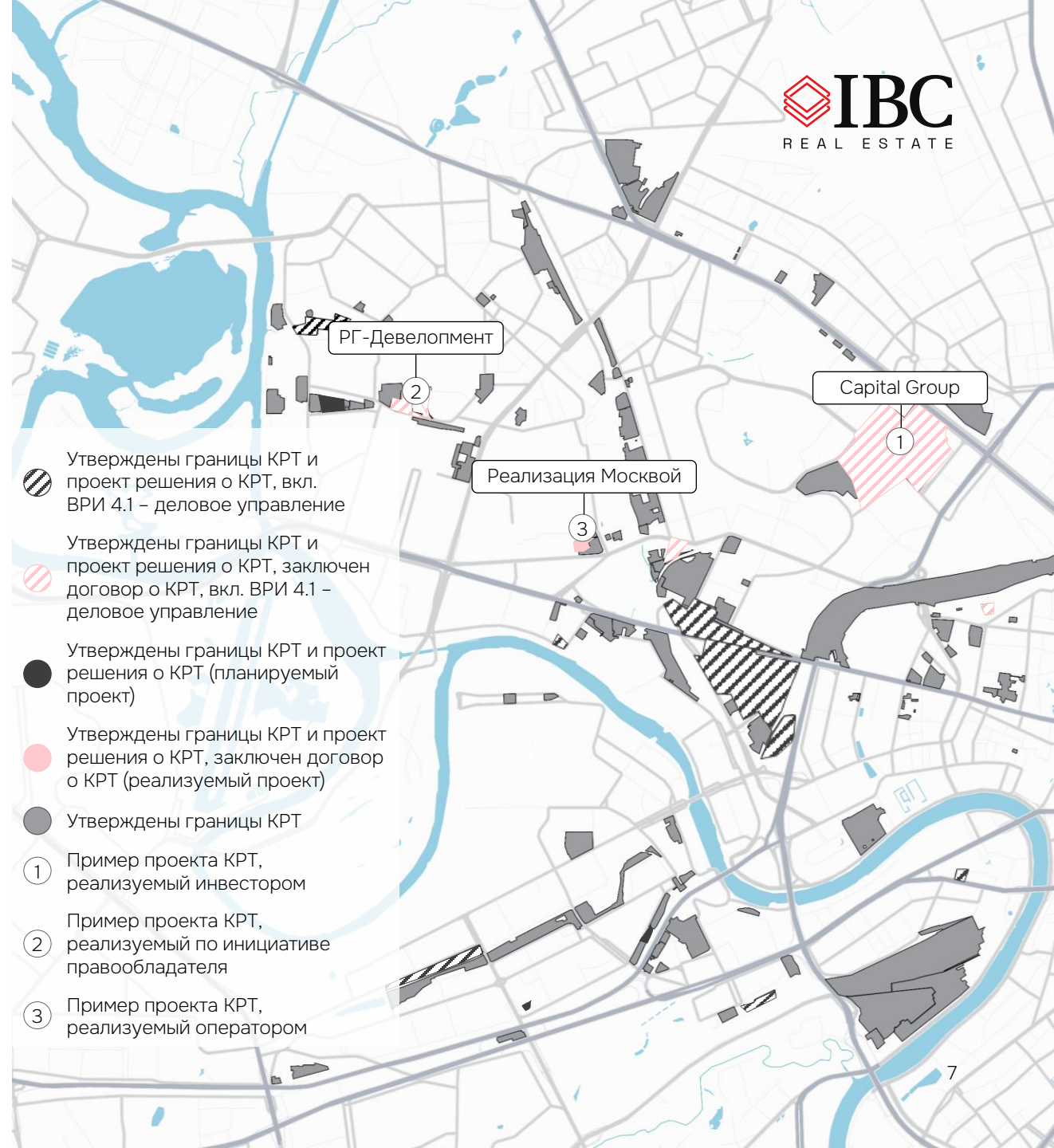
В Большом Сити большинство территорий охвачено КРТ находятся на начальном этапе развития – определены границы, но не опубликован проект решения о КРТ с функциональным значением и сроками реализации. Если Правительством Москвы опубликован проект решение о КРТ, но не заключен договор с ответственным лицом, проект получает статус «планируемый». **Только после заключения договора о КРТ проект может считаться реализуемым.**

Проект КРТ может быть реализован оператором, инвестором или правообладателем. **С инвестором** (застройщиком) заключается договор о КРТ **после проведения торгов. Оператор**, а именно юридическое лицо с не менее 50% долей принадлежащих муниципалитету, **с привлечением частных инвесторов или без, имеет право на реализацию проектов КРТ без проведения торгов. Правообладатели**, земельные участки которых попали под программу КРТ, **могут также быть назначены ответственными в случае принятия предложения о заключении договора о КРТ.**

14 планируемых и реализуемых проектов КРТ в Большом Сити

10 из них включают общественно-деловую застройку

Источники: МОС.ПУ, ГИС.ОГД



700 га промышленных зон будет
реорганизовано в Большом Сити

645 га территорий, вкл. промзоны,
уже накрыто КРТ в Большом Сити

14 проектов КРТ (164 из 645 га) находятся
на этапах планирования или реализации

10 из них предполагают
общественно-деловую застройку

3,9 млн. кв. м* офисов может быть построено
по мере реорганизации промзон и по программе КРТ

* В Большом Сити не раскрыт весь потенциал – на 481 га территорий, охваченных КРТ, еще не опубликованы проекты решения о КРТ. Будущее предложение может увеличиться.

Инфраструктура

Большой Сити также развивается за счет транспортной инфраструктуры. Совокупность развитой улично-дорожной сети и реорганизованных промзон создают предпосылки для формирования отдельных кластеров.

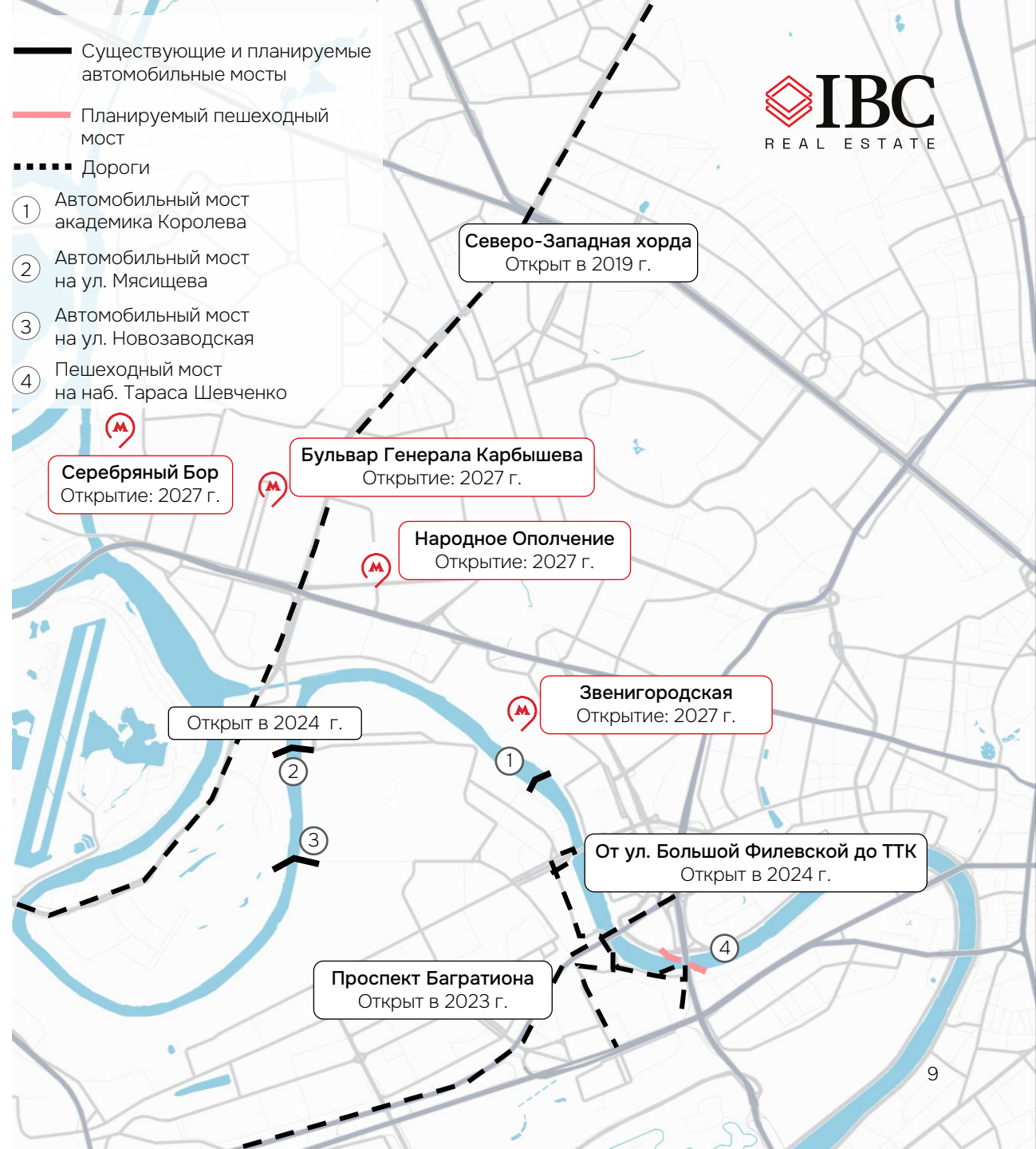
Ключевыми реализованными проектами инфраструктуры на территории Большого Сити являются: Северо-Западная хорда и проспект Багратиона. Кроме того, в сентябре 2024 года завершилось строительство дороги протяженностью более 3,5 км. от ул. Большой Филевской до ТТК. В декабре 2024 года также завершилось строительство автомобильного моста на ул. Мясищева.

На территории Большого Сити планируется открытие 2 автомобильных мостов. Автомобильный мост академика Королева в створе Берегового проезда откроется в 2025 году, а автомобильный мост на ул. Новозаводская – не позже 2026 года. Планируется также строительство пешеходного моста, который соединит 2 набережные: Пресненскую и Тараса Шевченко. Готовность пешеходного моста пока не заявлена.

Ключевые планируемые инфраструктурные проекты (2025-2027):

+40 км новых дорог +24 км новых набережных +4 новых станций метро

Источник: МОС.РУ



Совокупность развитой улично-дорожной сети и реорганизованных промзон создают предпосылки для формирования отдельных кластеров.

Кластеры – территории промышленных зон, значимых объектов транспортной инфраструктуры и прилегающие пространства под застройку.

Далее территория Большого Сити рассматривается как объединение 7 кластеров

Москва-Сити

Ходынка

Звенигородская

Кутузовский

Фили-Мневники

Пресня

Октябрьское поле

Кластеры Большого Сити


Для анализа территории Большого Сити было принято решение выделить несколько кластеров. В основе деления лежит наличие крупных объектов транспортной инфраструктуры в пределах конкретных промзон и на прилегающих к ним территориях.

1. Москва-Сити

 м. Москва-Сити  м. Деловой центр

2. Ходынка

ПЗ №7 «Боткинский проезд»

 м. ЦСКА

3. Звенигородская

ПЗ №5 «Магистральные улицы»
ПЗ №6 «Силикатные улицы»

 м. Шелепиха  м. Хорошёвская

 м. Звенигородская (2027)


4. Кутузовский

ПЗ №40А «Западный порт»

 м. Кутузовская

5. Фили-Мневники

Промзона «Филевский парк», ПЗ №40 «Фили»

 м. Мнёвники

6. Пресня

ПЗ №4 «Звенигородское шоссе»

 м. Улица 1905 года

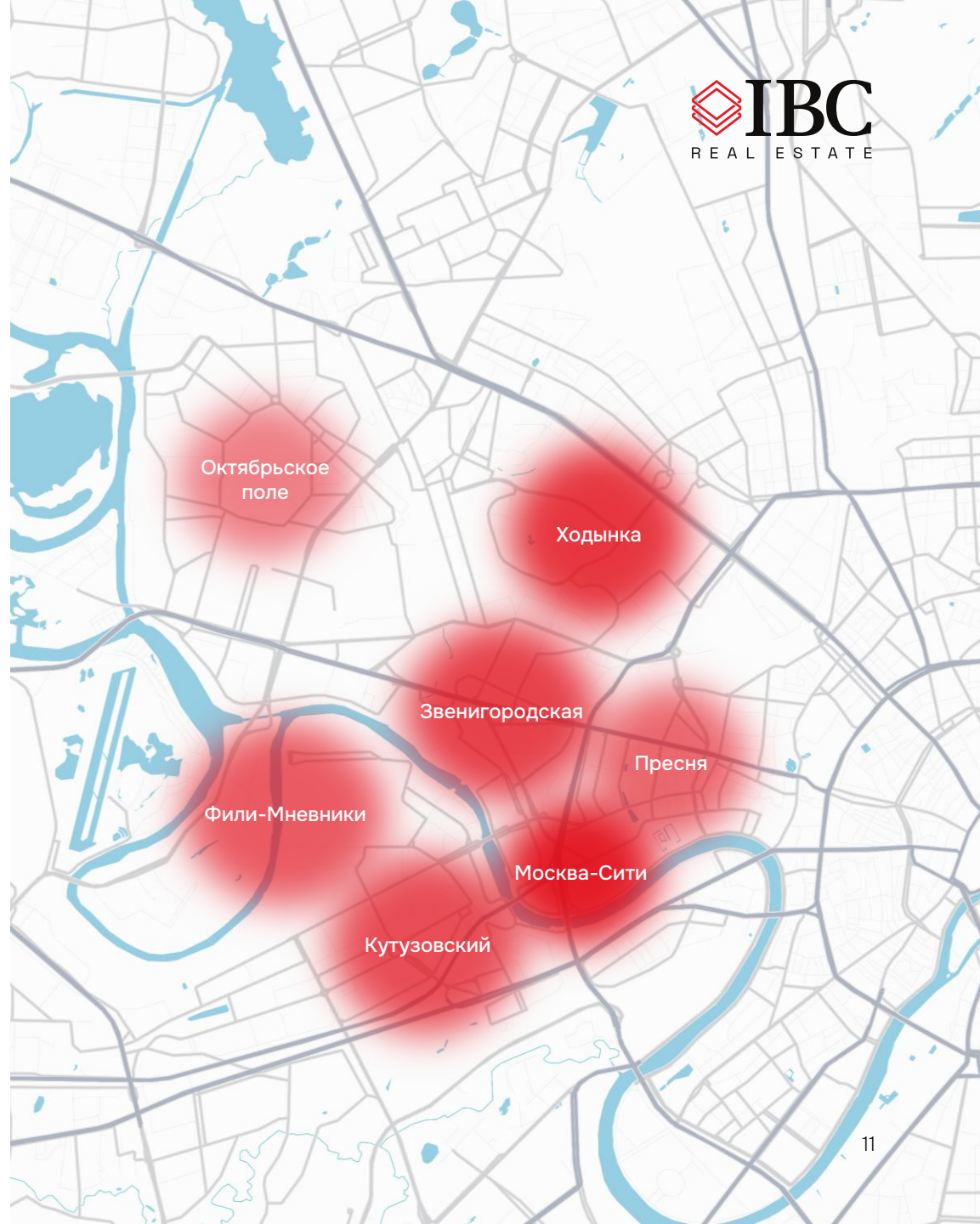
7. Октябрьское поле

ПЗ №41 «Октябрьское поле»

 м. Октябрьское поле

 м. Бульвар Генерала Карбышева (2027)

Насыщенность заливки кластера на карте справа зависит от степени застройки
Выше по каждому кластеру представлены основные объекты, которые легли в основу деления



Кластер Москва-Сити

1,6 млн кв. м

Существующие офисные площади
Классы Prime, A, B+

1,5 %

Вакантность
Классы Prime, A, B+

51,5 тыс. руб./ кв. м в год

Ставка аренды*
Классы Prime, A, B+

2,1 млн кв. м

Объем предложения
к 2035 году

В кластере наблюдается **наибольшая плотность застройки на территории Большого Сити**. На фоне дефицита свободных площадей растет спрос на прилегающие территории, что стимулирует девелоперскую активность. С подробным отчетом по кластеру можно ознакомиться по ссылке. ➔

Строящиеся и планируемые объекты

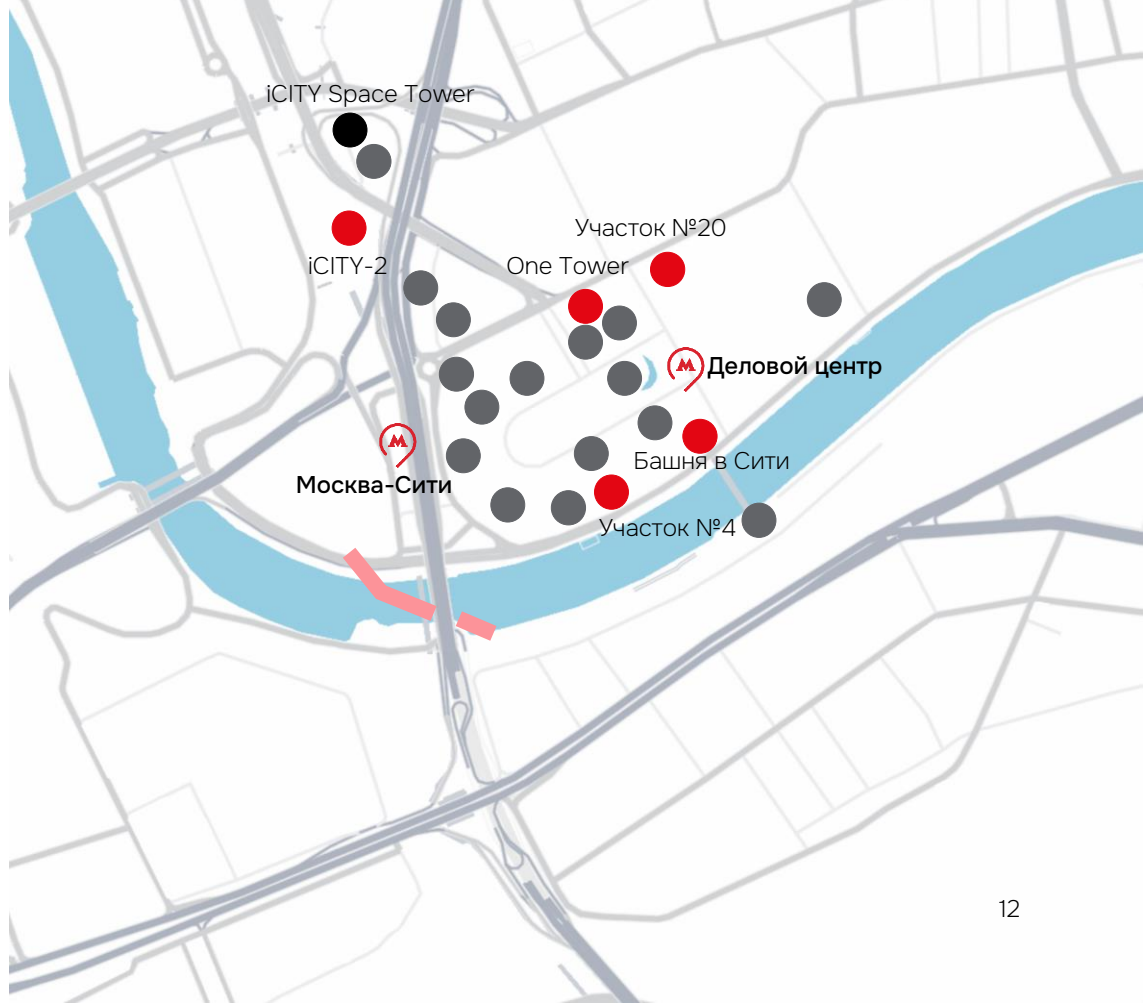
Проект	Девелопер	Класс	Площадь офисов**	Готовность
iCITY Space Tower	MR Group	A	91 298	2025
Участок №4	Sezar Group	A	72 000	2026
Участок №20	Sezar Group	A	153 174	2029
iCITY-2	MR Group	A	95 389	2029
One Tower	MR Group	A	37 175	2029
Башня в Сити	Галс-Девелопмент	A	129 968	2030

579 004

* Здесь и далее средневзвешенная запрашиваемая ставка на готовые здания без НДС, ОПЕХ и комм. платежей

** Здесь и далее по кластерам площадь офисов указана в кв. м

- Существующие объекты
- Строящиеся объекты
- Планируемые объекты
- Планируемый пешеходный мост



Кластер Ходынка

557 тыс. кв. м

Существующие офисные площади
Классы Prime, A, B+

2,1 %

Вакантность
Классы Prime, A, B+

37,3 тыс. руб./ кв. м в год

Ставка аренды
Классы Prime, A, B+

2,1 млн кв. м

Объем предложения к 2035 году, вкл. КРТ

Кластер имеет потенциал стать одной из наиболее развитых деловых локаций Москвы – суммарный **объем предложения может увеличиться почти в 4 раза**. Сильный рост преимущественно обусловлен проектом КРТ 1-й Боткинский проезд, вл. 7, согласно которому планируется возвести 938 тыс. кв. м нежилой застройки.

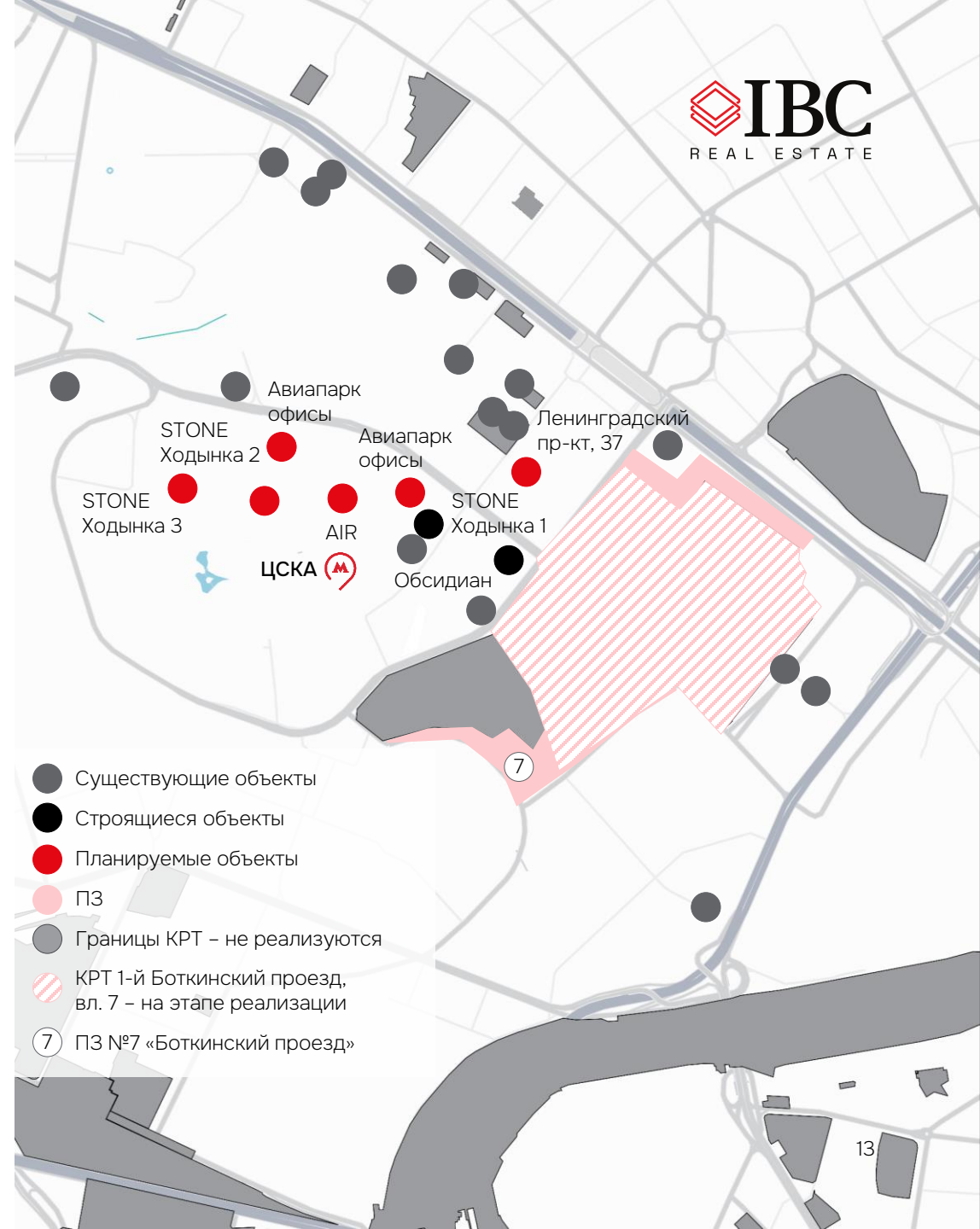
Строящиеся и планируемые объекты

Проект	Девелопер	Класс	Площадь офисов	Готовность
Обсидиан	Business Club	A	9 872	2025
STONE Ходынка 1	STONE	A	65 100	2027
AIR	Tekta Group	A	91 000	2028
STONE Ходынка 2	STONE	A	45 500	2028
STONE Ходынка 3	STONE	A	49 000	2029
Ленинградский пр-кт, 37	Dar	A	190 000 / ГНС*	-
Авиапарк Офисы	-	A	160 000 / ГНС*	-

* Площадь в габаритах наружных стен (ГНС)

610 472

IBC
REAL ESTATE



- Существующие объекты
- Строящиеся объекты
- Планируемые объекты
- ПЗ
- Границы КРТ – не реализуются
- КРТ 1-й Боткинский проезд, вл. 7 – на этапе реализации
- ПЗ №7 «Боткинский проезд»

Кластер Звенигородская

156 тыс. кв. м

Существующие офисные площади
Классы Prime, A, B+

1,8 %

Вакантность
Классы Prime, A, B+

45,6 тыс. руб./ кв. м в год

Ставка аренды
Классы Prime, A, B+

1,6 млн кв. м

Объем предложения к 2035 году, вкл. КРТ

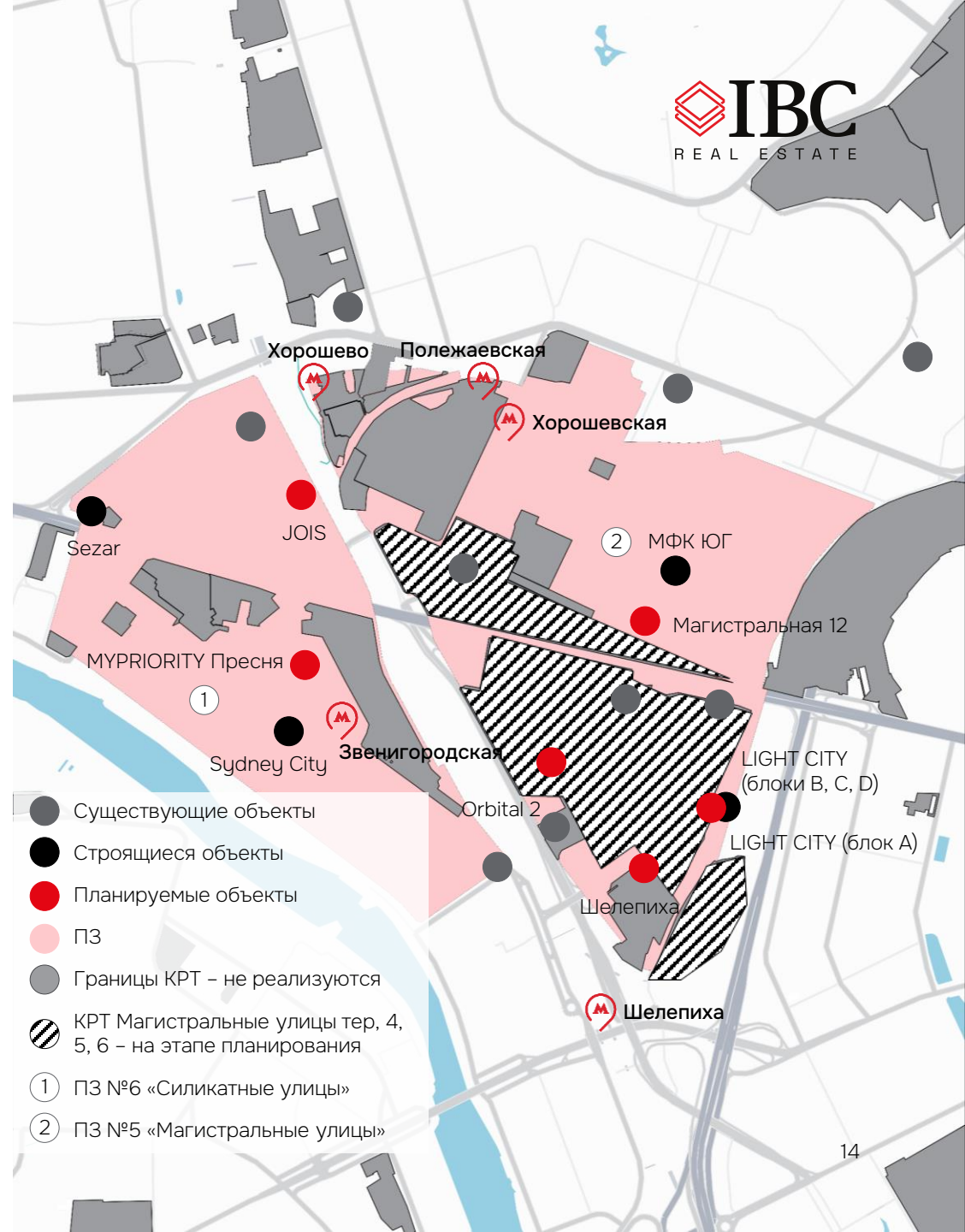
Активное развитие кластера начинается с 2023 года – вводится первый БЦ класса A Orbital. К 2035 году **объем предложения в локации может вырасти в 10 раз**. Сильный рост преимущественно обусловлен проектом КРТ Магистральные улицы тер. 4, 5, 6, согласно которому планируется 1 млн кв. м нежилой застройки.

Строящиеся и планируемые объекты

Проект	Девелопер	Класс	Площадь офисов	Готовность
Sydney City	ФСК	A	50 845	2025
МФК Юг	Sezar Group	A	24 300	2026
Магистральная 12	ФСК	A	16 490	2026
Шелепиха	ЭКТО	A	15 300	2026
Sezar	Sezar Group	A	11 246	2026
LIGHT CITY (блок A)	Прспект	A	23 676	2027
Orbital 2	Ultima Development	A	44 491	2027
LIGHT CITY (блоки B, C, D)	Прспект	A	85 134	2028
JOIS	MR Group	A	83 200	2028
MYPRIORITY Пресня	Гранель	A	60 900	2028

415 582

IBC
REAL ESTATE



- Существующие объекты
- Строящиеся объекты
- Планируемые объекты
- ПЗ
- Границы КРТ – не реализуются
- КРТ Магистральные улицы тер. 4, 5, 6 – на этапе планирования
- ① ПЗ №6 «Силикатные улицы»
- ② ПЗ №5 «Магистральные улицы»

Кластер Кутузовский

277 тыс. кв. м

Существующие офисные площади
Классы Prime, A, B+

0,6 %

Вакантность
Классы Prime, A, B+

37,1 тыс. руб./ кв. м в год

Ставка аренды
Классы Prime, A, B+

337 тыс. кв. м

Объем предложения
к 2035 году

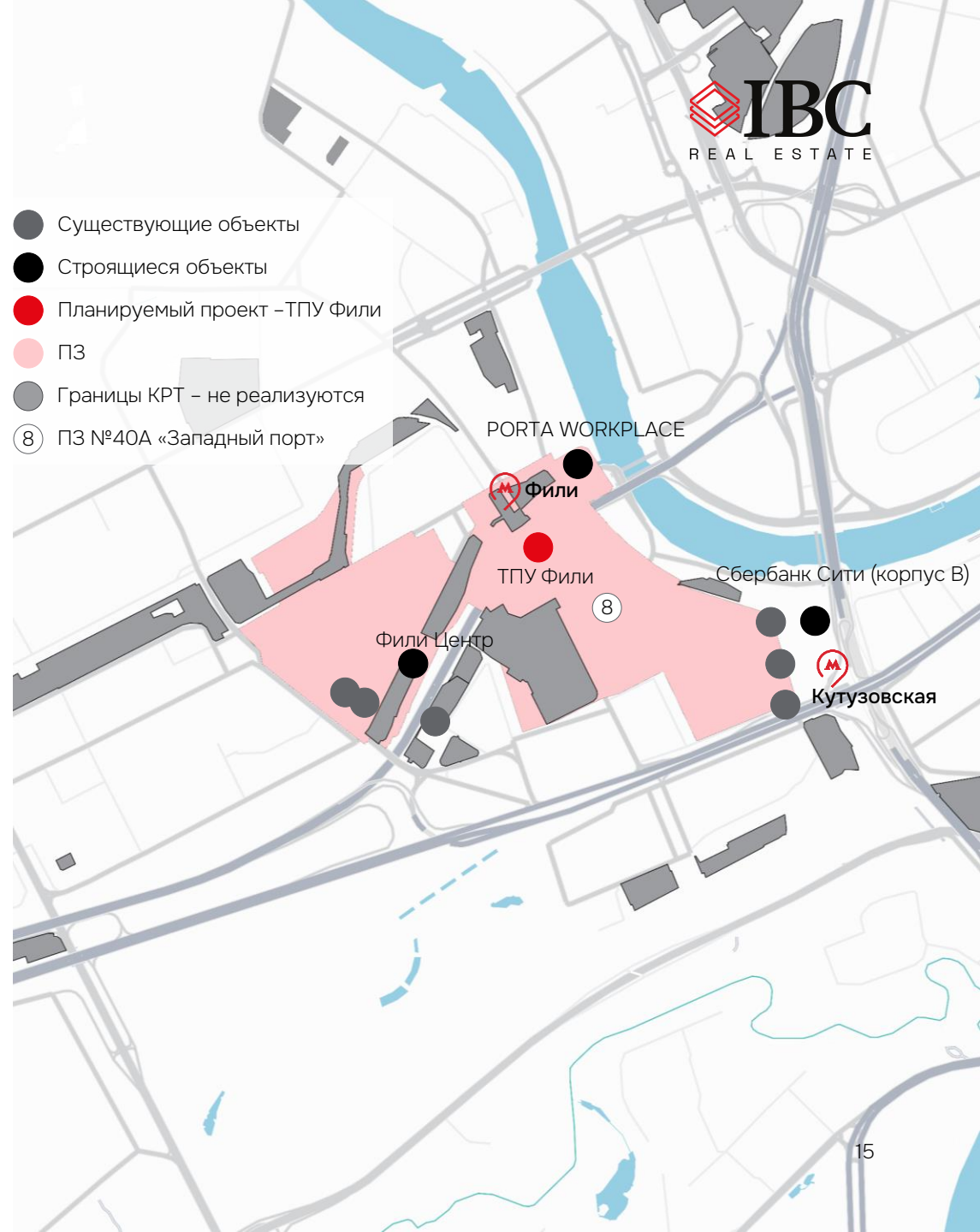
Основной точкой притяжения кластера является **штаб-квартира Сбера**. Помимо единичных будущих проектов, вблизи метро Фили разрабатывается концепция **ТПУ Фили** на ст. м. Фили, где может появиться более 100 тыс. кв. м офисных площадей. Завершение проекта планировки ТПУ Фили планируется в 2025 году.

Строящиеся объекты

Проект	Девелопер	Класс	Площадь офисов	Готовность
PORTA WORKPLACE	FORMA	A	27 127	2025
Фили Центр	ФОРП	A	21 475	2025
Сбербанк Сити (корпус В)	Сбербанк	A	11 000	2025

59 602

- Существующие объекты
- Строящиеся объекты
- Планируемый проект – ТПУ Фили
- ПЗ
- Границы КРТ – не реализуются
- ⑧ ПЗ №40А «Западный порт»



Кластер Фили-Мневники

22 тыс. кв. м

Существующие офисные площади
Классы Prime, A, B+

0 %

Вакантность
Классы Prime, A, B+

323 тыс. кв. м

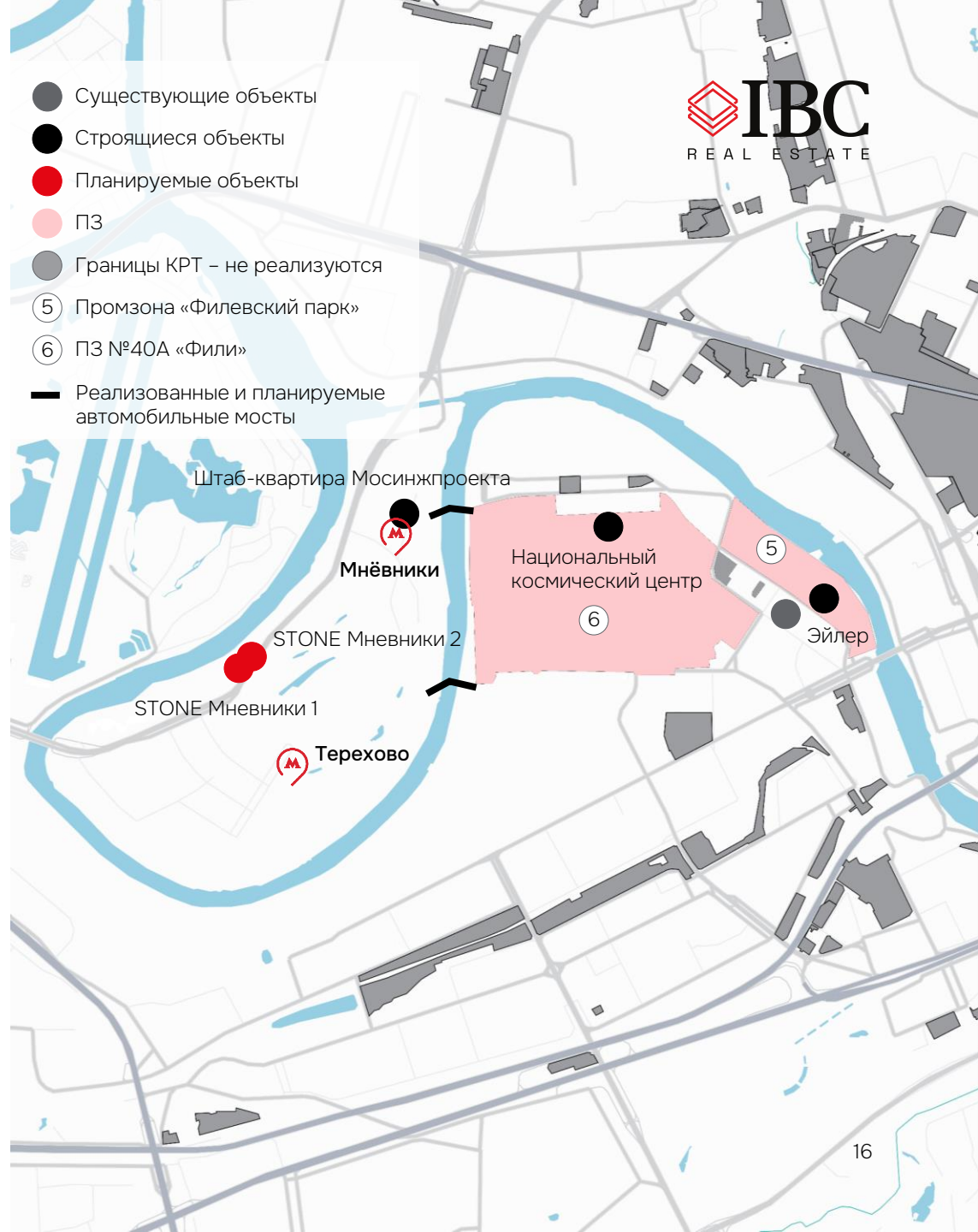
Объем предложения
к 2035 году

В 2025 году в кластере ожидается **ввод в эксплуатацию крупнейшего строящегося на текущий момент проекта** в Большом Сити – штаб-квартиры Роскосмоса в составе Национального космического центра на 200 тыс. кв. м офисов. Также активно развивается территория Мневниковской поймы.

Строящиеся и планируемые объекты

Проект	Девелопер	Класс	Площадь офисов	Готовность
Национальный космический центр	Мосинжпроект	A	200 000	2025
Эйлер	Сумма элементов	A	9 017	2025
Штаб-квартира Мосинжпроекта	Мосинжпроект	A	36 800	2025
STONE Мневники 1	STONE	A	22 000	2028
STONE Мневники 2	STONE	A	33 500	2029

301 317



Кластер Пресня

260 тыс. кв. м

Существующие офисные площади
Классы Prime, A, B+

0,1 %

Вакантность
Классы Prime, A, B+

37,5 тыс. руб./ кв. м в год

Ставка аренды
Классы Prime, A, B+

260 тыс. кв. м

Объем предложения
к 2035 году

На декабрь 2024 года на территории кластера **не заявлено ни одного планируемого объекта**. Наиболее современный проект Lucky – три офисных здания в составе премиального жилого квартала – был построен в ходе реорганизации ПЗ №4 «Звенигородское шоссе».

Ключевые существующие объекты класса А

Проект	Девелопер	Класс	Площадь офисов	Готовность
Центр Международной Торговли (Фаза III)	ЦМТ	A	26 400	2009
Marr Plaza	-	A	24 913	2010
Lucky (стр. 1, 2, 6)	Vesper	A	18 240	2023

69 553

IBC
REAL ESTATE

- Существующие объекты
- ПЗ
- Границы КРТ – не реализуются
- ④ ПЗ №4 «Звенигородское шоссе»



Кластер Октябрьское поле

13 ТЫС.
КВ. М

Существующие офисные площади
Классы Prime, A, B+

4,3 %

Вакантность
Классы Prime, A, B+

30,0 ТЫС. РУБ./
КВ. М В ГОД

Ставка аренды
Классы Prime, A, B+

18 ТЫС.
КВ. М

Объем предложения
к 2035 году

В ноябре 2024 года на территории кластера был введен в эксплуатацию первый проект КРТ в Москве – технопарк «Октябрьское поле». Согласно Генеральному Плану развития ПЗ №41 «Октябрьское поле» планируется без дальнейшей реорганизации Курчатовского Института.

Существующие и строящиеся объекты

Проект	Девелопер	Класс	Площадь офисов	Готовность
Технопарк Октябрьское поле	РГ-Девелопмент	A	7 371	2024
MYPRIORITY Мневники	Гранель	A	5 500	2028

12 871



Сервисные офисы

На территории Большого Сити развиваются не только классические, но и сервисные офисы, в частности, в кластерах Москва-Сити, Фили-Мневники, Ходынка и Кутузовский. Наиболее востребованная локация среди арендаторов – Ходынка.

Сервисные офисы в Большом Сити находятся на начальном этапе развития и представлены в ограниченном количестве локаций. При этом минимальная доля свободных площадей в Москва-Сити увеличивает спрос арендаторов на прилегающие кластеры, в особенности на Ходынку и Кутузовский.

Сегодня на территории Большого Сити функционирует **20 площадок сервисных офисов**, 16 из которых – сетевые. На 2025 год в кластерах Ходынка и Кутузовский запланировано открытие новых площадок – **Business Club Обсидиан** (7 тыс. кв. м / 1 426 раб. места) и **Business Club Porta** (4 тыс. кв. м / 562 раб. места).

В Москве крупнейшие сделки 2024 года были совершены российскими компаниями финансового и IT секторов в кластере Ходынка. Уже на начальном этапе развития в кластере наблюдается рекордный спрос – после ввода строящихся объектов Ходынка имеет потенциал стать наиболее развитой локацией с точки зрения сервисных офисов, сравнимой с Москва-Сити.

66 тыс. кв. м / 9 тыс. раб. мест

Общее предложение сервисных офисов в Большом Сити

77 тыс. кв. м / 11 тыс. раб. мест

Объем предложения к 2025 году, после ввода строящихся объектов

- Строящиеся объекты
- Открытые объекты



В «Москва-Сити» находятся 15 сервисных офисов

Ключевые выводы

Итоги 2024 года

Большой Сити – перспективный субрынок с рекордно низкой вакансией

На конец 2024 года объем существующих офисных площадей в Большом Сити составляет **2,8 млн кв. м** – это 13% от общего объема офисов в Москве. Наиболее застроенным кластером является Москва-Сити с 1,6 млн кв. м – наиболее востребованный и дорогой деловой субрынок столицы.

Уровень вакантности и в Большом Сити в целом, и в отдельных кластерах **существенно ниже среднего показателя по Москве**. Это фиксируется и в сложившихся деловых локациях, таких как Москва-Сити и Ходынка, и в менее развитых районах. Так, при среднерыночной вакантности в 4,8% доля свободных площадей в Большом Сити составляет **1,5%**, в отдельных кластерах, за исключением Октябрьского поля – не более 2,1%.

2025 год

Начало активной застройки территории Большого Сити

По данным на январь 2025 года в Большом Сити **на этапе строительства находится 14 проектов офисной площадью 587 тыс. кв. м.**

Крупнейший из них будет введен в эксплуатацию уже в 2025 году – **штаб-квартира Роскосмоса** в составе Национального космического центра на 200 тыс. кв. м офисов. Также в 2025 году ожидается ввод башни Space офисного проекта **iCITY** на 91 тыс. кв. м. Эти два проекта суммарно составляют 50% от общей площади строящихся бизнес-центров в Большом Сити.

2035 год

Совокупный потенциал Большого Сити составляет 6,8 млн кв. м к 2035 году

Наибольший объем проектов, заявленных к строительству на территории Большого Сити, еще **находится на этапе проектирования**. Сегодня это **17 проектов офисной площадью 1,4 млн кв. м**. Дополнительно к этому стоит учитывать еще не реализованные проекты КРТ в кластерах Ходынка и Звенигородская, в составе которых планируется **около 2 млн кв. м** нежилой застройки.

Суммарный объем строящихся и планируемых объектов в составе Большого Сити составляет 4 млн кв. м. Таким образом, с учетом всей перспективной застройки **совокупный потенциал локации оценивается в 6,8 млн кв. м к 2035 году**.

Дополнительно на территории Большого Сити **утверждены границы по проектам КРТ площадью 481 га** – в рамках некоторых из них также могут появиться офисные объекты, что только увеличит общий объем офисного предложения в субрынке.

Ключевые цифры

Ключевые индикаторы по кластерам

Кластер	Объем предложения, тыс. кв. м	Вакансия, %	Ставка аренды*, тыс. руб./кв. м в год	Объем предложения к 2035 году, тыс. кв. м
Москва-Сити	1 561	1,5	51,5	2 140
Ходынка	557	2,1	37,3	2 105
Звенигородская	156	1,8	45,6	1 572
Кутузовский	277	0,6	37,1	337
Фили-Мневники	22	-	-	323
Пресня	260	0,1	37,5	260
Октябрьское поле	13	4,3	30,0	18
Итого «Большой Сити»	2 846	1,5	34,1	6 755

Примеры девелоперов, застраивающих территорию Большого Сити

STONE
DEVELOPER

TEKTA
GROUP

SEZAR GROUP

FORMA

MR GROUP

ГАС

ФСК

ГРАНЕЛЬ

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка на готовые здания без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей

Крупнейшие кластеры к 2035 году

1. Москва-Сити

2,1 млн кв. м

Объем предложения

2. Ходынка

2,1 млн кв. м

Объем предложения

Рост в 3,7 раз за 10 лет

3. Звенигородская

1,6 млн кв. м

Объем предложения

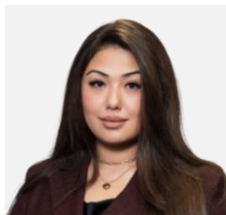
Рост в 10 раз за 10 лет

Прогнозируемый объем офисных площадей в кластере Ходынка сравняется с Москва-Сити – Ходынка имеет потенциал стать одной из наиболее застроенных и развитых деловых локаций в Москве



Екатерина Белова

Член совета директоров,
руководитель департамента по
работе с офисными помещениями



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Марина Грицкова

Руководитель направления
офисной аналитики

Спасибо



Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz