



**Екатерина Белова**

Руководитель Департамента по работе с офисными помещениями

[Ekaterina.Belova@ibcrealestate.ru](mailto:Ekaterina.Belova@ibcrealestate.ru)

Уважаемые коллеги!

Мы рады представить вам обзор рынка Ленинградского делового района. Здесь созданы все условия не только для работы и ведения бизнеса, но и комфортного проживания.

Ленинградский деловой район является крупнейшим источником предложения офисов класса А после Центрального делового района и «Москва-Сити». Объем предложения высококласных офисов составляет 1 303 тыс. кв. м.

Привлекательность данного района обуславливается хорошей транспортной доступностью, экологической обстановкой, эффективно реализованным предложением комплексных услуг в бизнес-центрах и привлекательными арендными ставками. Активно развиваются и гибкие офисные пространства в данном районе. В 2021 году 25% заключенных сделок с сервисными офисами в Москве произошли в данном субрынке.

Северо-западное направление пользуется спросом как у российских, так и у международных компаний. Сочетание вышеуказанных факторов делает Ленинградский субрынок одним из наиболее интересных для девелопмента.



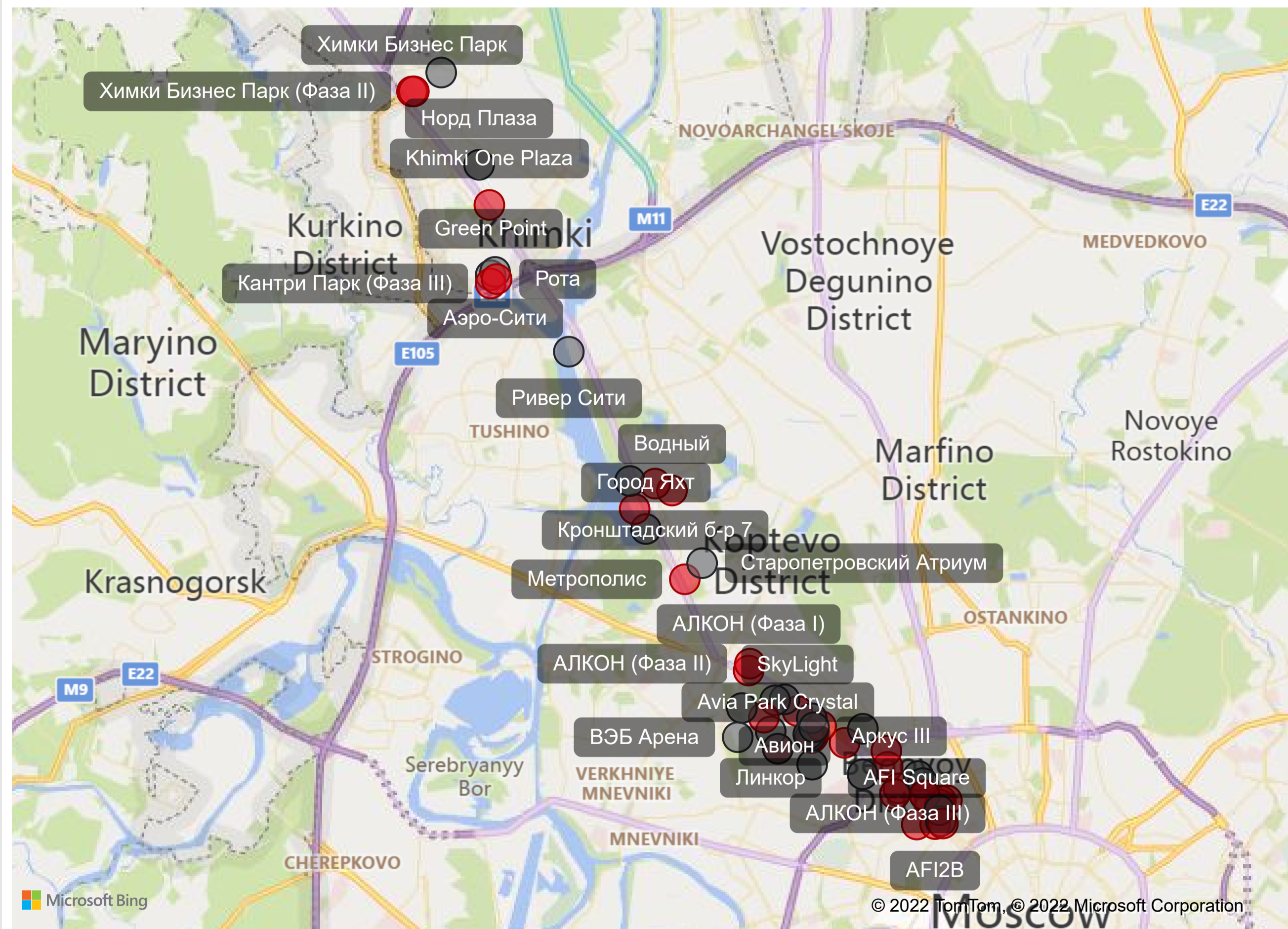
**Екатерина Космарская**

Заместитель руководителя  
Департамента исследований

[Ekaterina.Kosmarskaya@ibcrealestate.ru](mailto:Ekaterina.Kosmarskaya@ibcrealestate.ru)



Класс ● A ● B+



  
This visual does not support exporting.

Офисная площадь объектов в Ленинградском деловом коридоре составляет 1303 тыс. кв. м.

Крупнейшие пользователи: Kasperskiy, Почта России, Mail.ru

Объект	Класс	Общая площадь, кв. м	Офисная площадь, кв. м	Статус	Год ввода
Парус	B+	17,754	13,300	Действующее	1995
Золотой век	B+	9,251	8,341	Действующее	2003
Green Point	B+	16,800	16,665	Действующее	2004
Авион	B+	18,587	18,587	Действующее	2004
Дукс	B+	6,700	5,295	Действующее	2004
Мерседес-Бенц Плаза	B+	16,484	6,372	Действующее	2004
White Stone	A	49,500	39,692	Действующее	2005
Старопетровский Атриум	B+	15,234	14,000	Действующее	2006
Химки Бизнес Парк	A	19,986	19,986	Действующее	2007
Четыре Ветра	A	27,800	21,600	Действующее	2007
Город Яхт	B+	4,735	4,735	Действующее	2007
Метрополис	A	65,100	41,478	Действующее	2008
Химки Бизнес Парк (Фаза II)	A	19,986	19,986	Действующее	2008
Белая Площадь	A	76,140	67,654	Действующее	2009
Метрополис	A	42,501	31,563	Действующее	2009
Рота	A	10,925	7,500	Действующее	2009
Виктори Плаза	B+	29,853	21,680	Действующее	2009
МонАрх-Центр	B+	78,000	55,004	Действующее	2009
Норд Плаза	B+	7,040	5,600	Действующее	2009
Солюшнс	B+	28,000	11,500	Действующее	2009
Олимпия Парк	A	71,180	45,750	Действующее	2011
Линкор	B+	63,000	43,000	Действующее	2011
Ривер Сити	B+	12,800	9,700	Действующее	2011

Ленинградский деловой район – один из наиболее популярных субрынков Москвы. Востребованность ленинградского коридора обусловлена хорошей транспортной доступностью, которую обеспечивает Замоскворецкая линия метро и Ленинградский проспект – центральная артерия и одна из крупнейших транспортных магистралей Москвы, ведущая в аэропорт Шереметьево.



Количество  
зданий

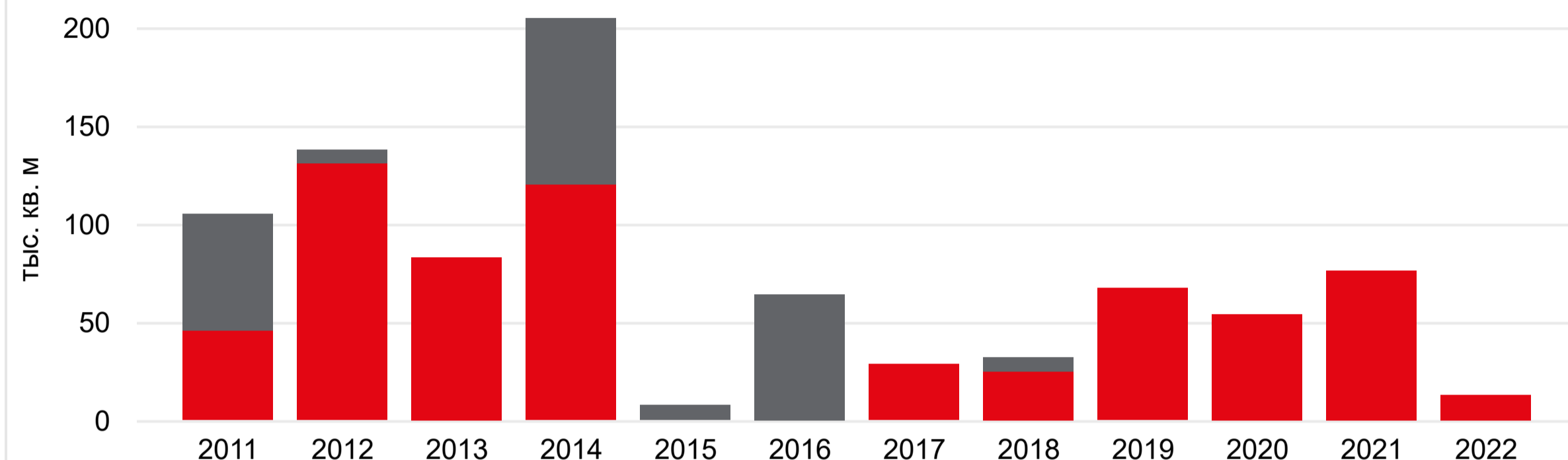
57

Общая  
площадь,  
тыс. кв. м

1,303

Динамика ввода

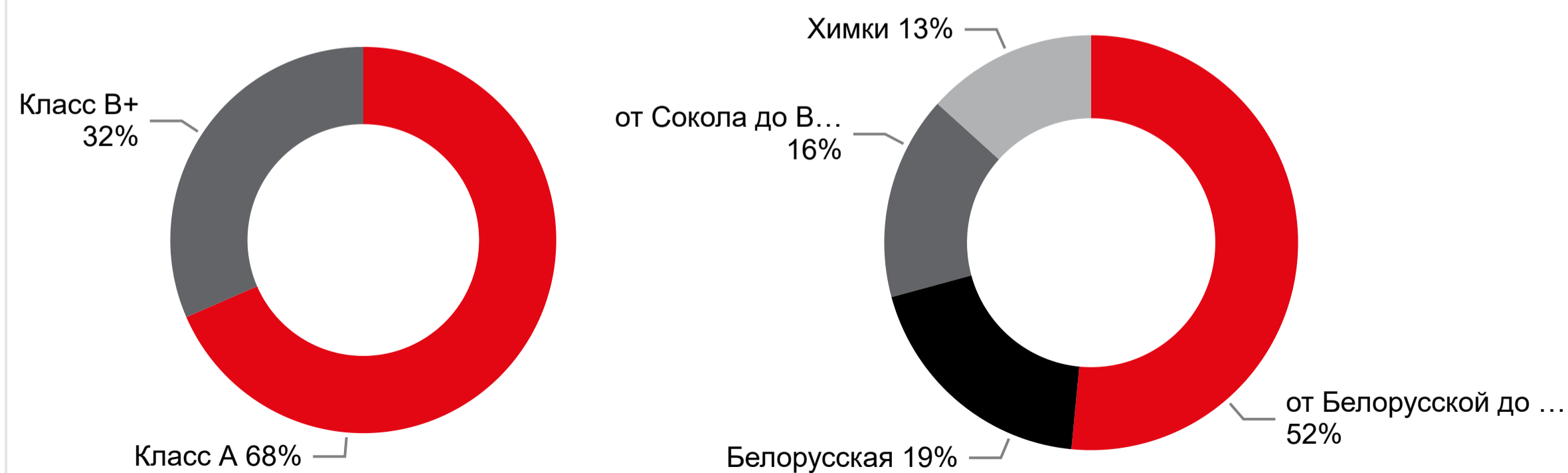
Класс ● A ● B+



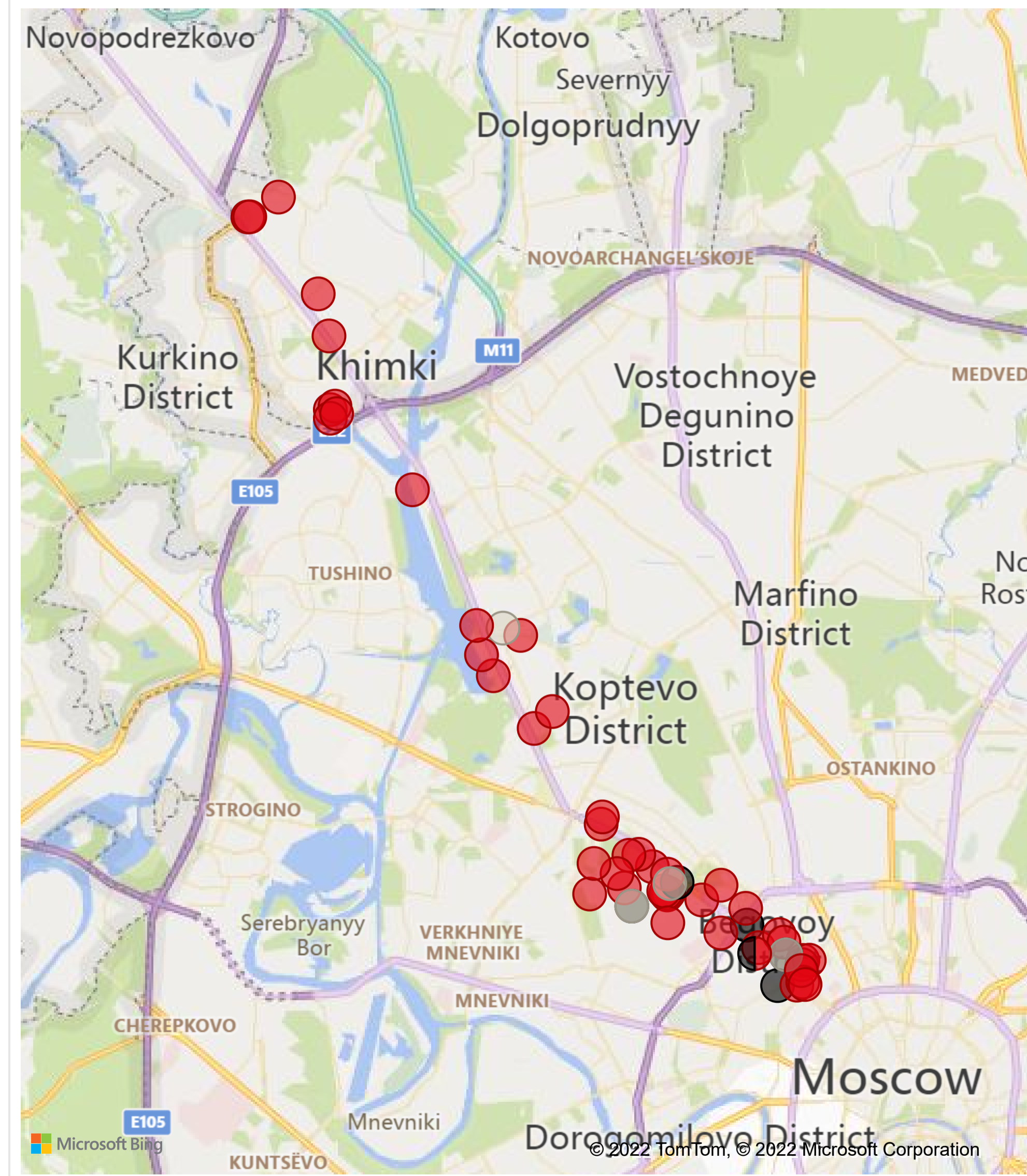
2010

2022

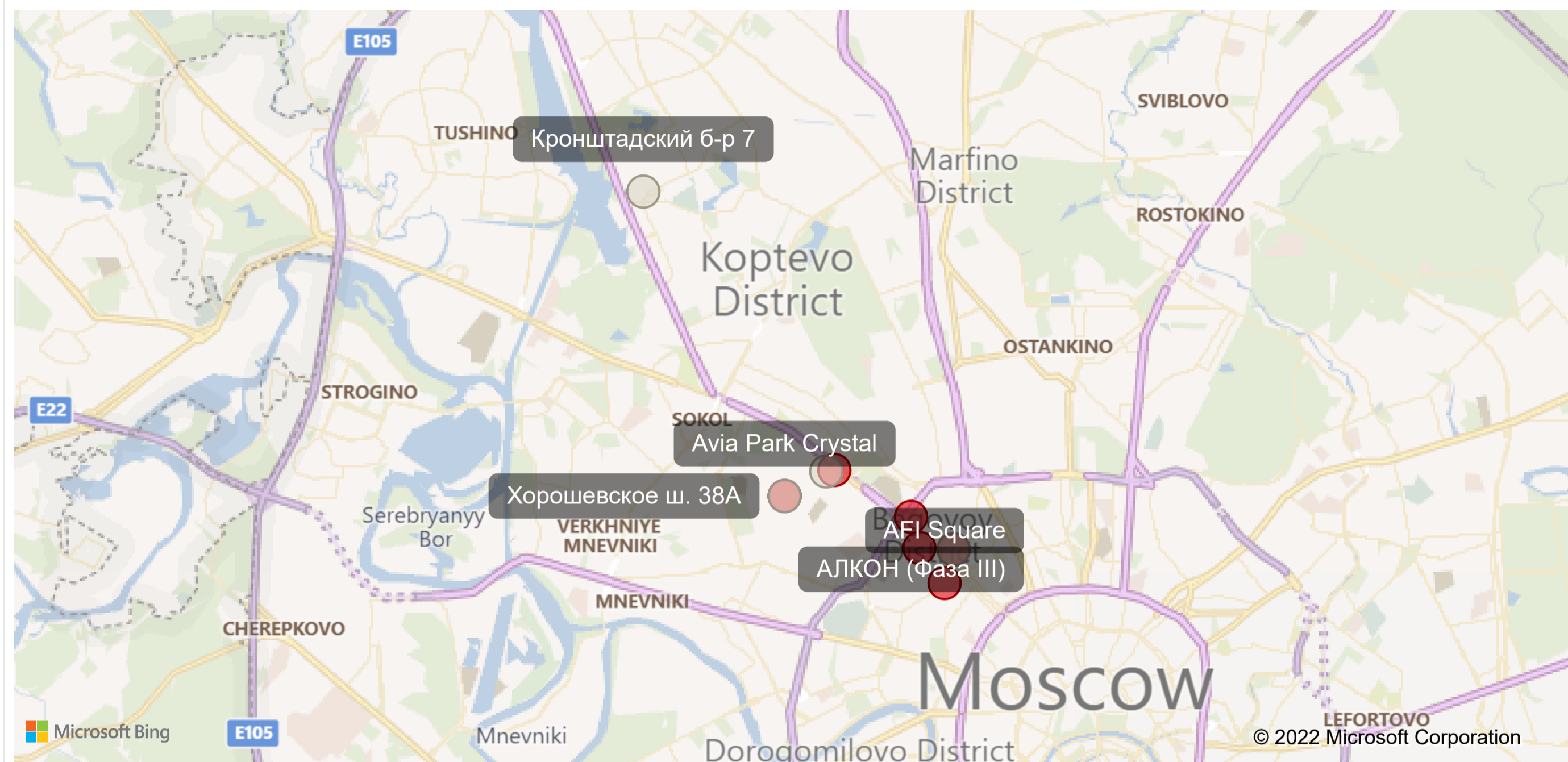
Структура предложения по классам и субзонам



Статус ● Действующее ● Под клиента ● Строящееся



Статус ● Под клиента ● Строящееся



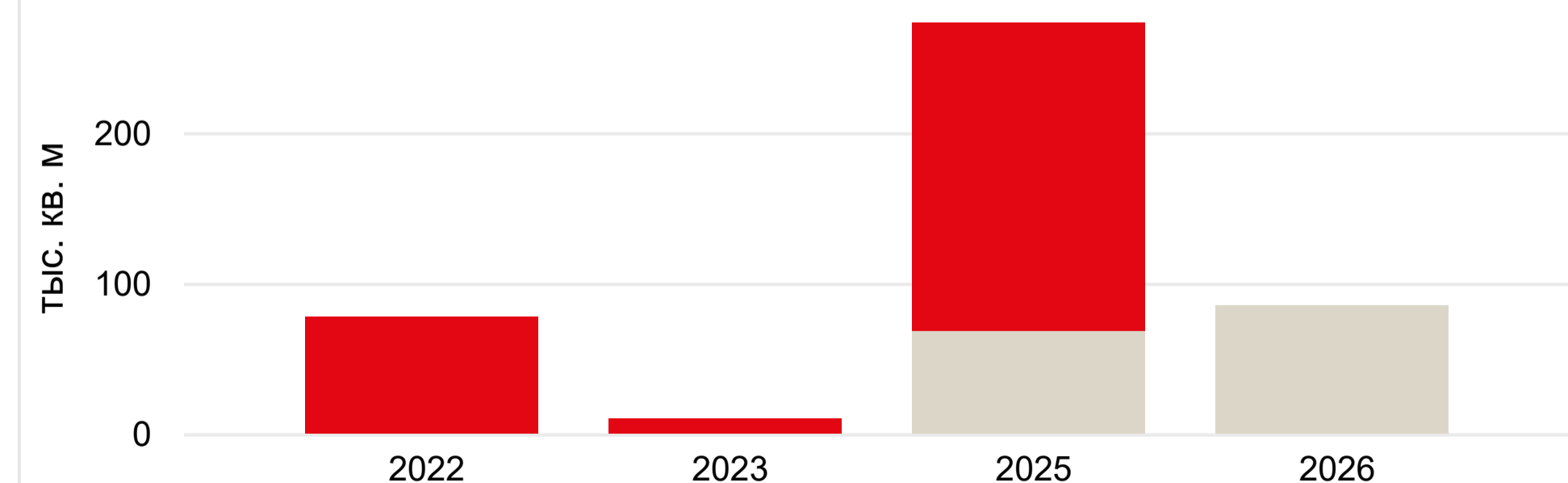
До 2026 года в Ленинградском деловом коридоре ожидается ввод еще нескольких зданий, офисная площадь в которых составляет 445 тыс. кв. м.

Структура нового предложения



Динамика ввода

● Под клиента ● Строящееся



Объект	Класс	Общая площадь, кв. м	Офисная площадь, кв. м	Девелопер	Год ввода	Статус
AFI Square	A	92,382	72,742	AFI Development	2022	Строящееся
Большевик (фаза II)	A	4,750	4,600	O1 Properties	2022	Строящееся
АЛКОН (Фаза III)	A	24,321	10,155	Alcon Development	2023	Строящееся
Avia Park Crystal	A	85,000	70,000	Aviapark	2025	Строящееся
Кронштадский б-р 7	A	77,500	45,500	KFS Group	2025	Под клиента
Ленинградский пр-т. 37 корп. 3	A	42,350	32,930	KR Properties	2025	Строящееся
Прайм Парк	B+	23,609	10,700	Optima Development	2025	Под клиента
Слава	A	132,270	101,510	MR Group	2025	Строящееся
Хорошевское ш. 38А	B+	15,000	12,000	Capital Group	2025	Под клиента
Слава II	A	110,000	85,000	MR Group	2026	Под клиента



Общая площадь сделок за **2015 - 2022**

**546**

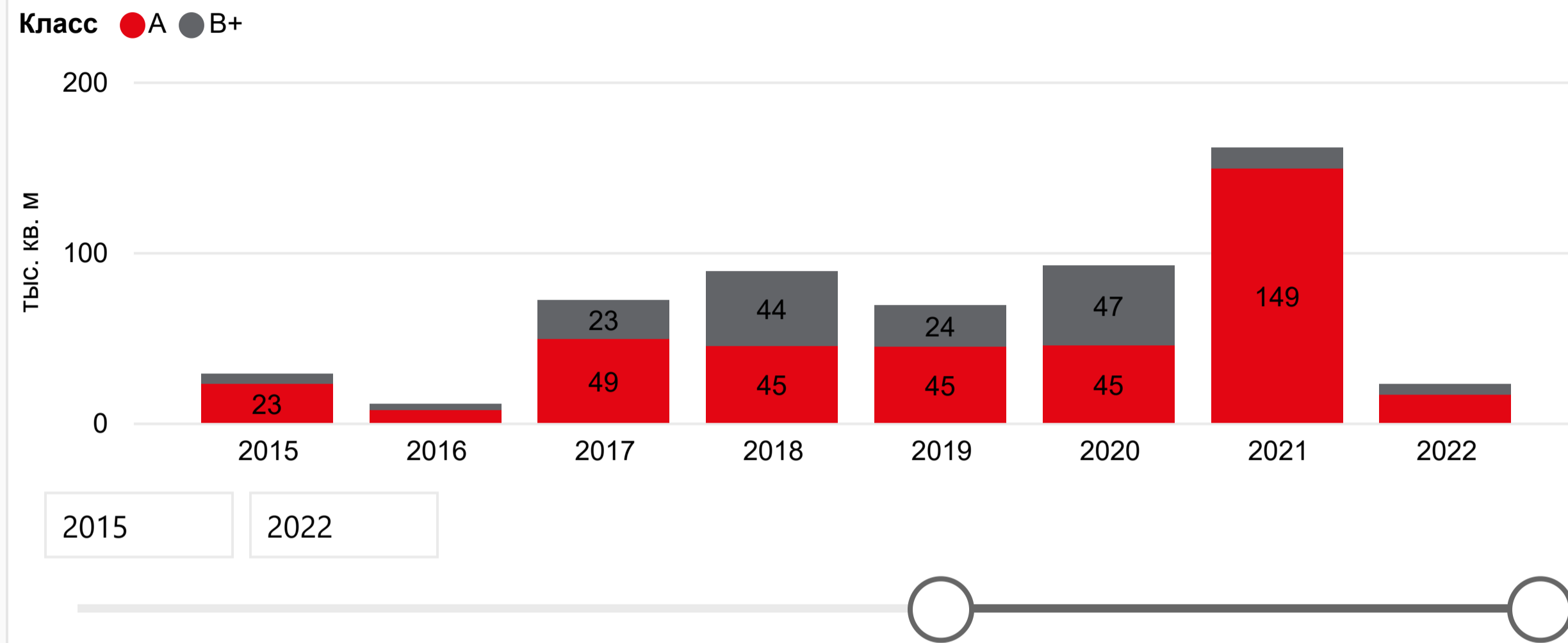
ТЫС. КВ. М

Средняя площадь сделки за **2015 - 2022**

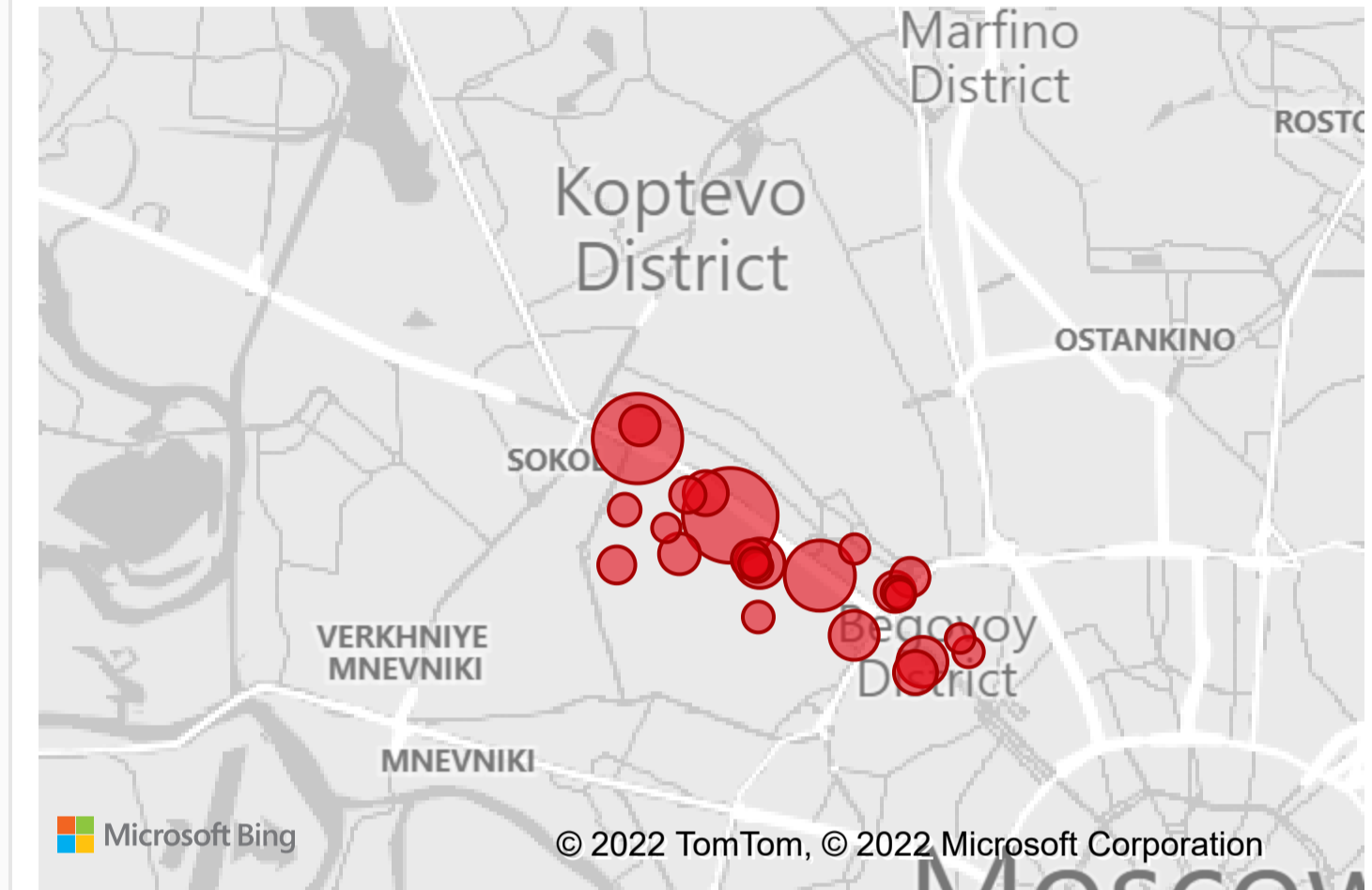
**1,783**

КВ. М

Динамика объема сделок, тыс. кв. м

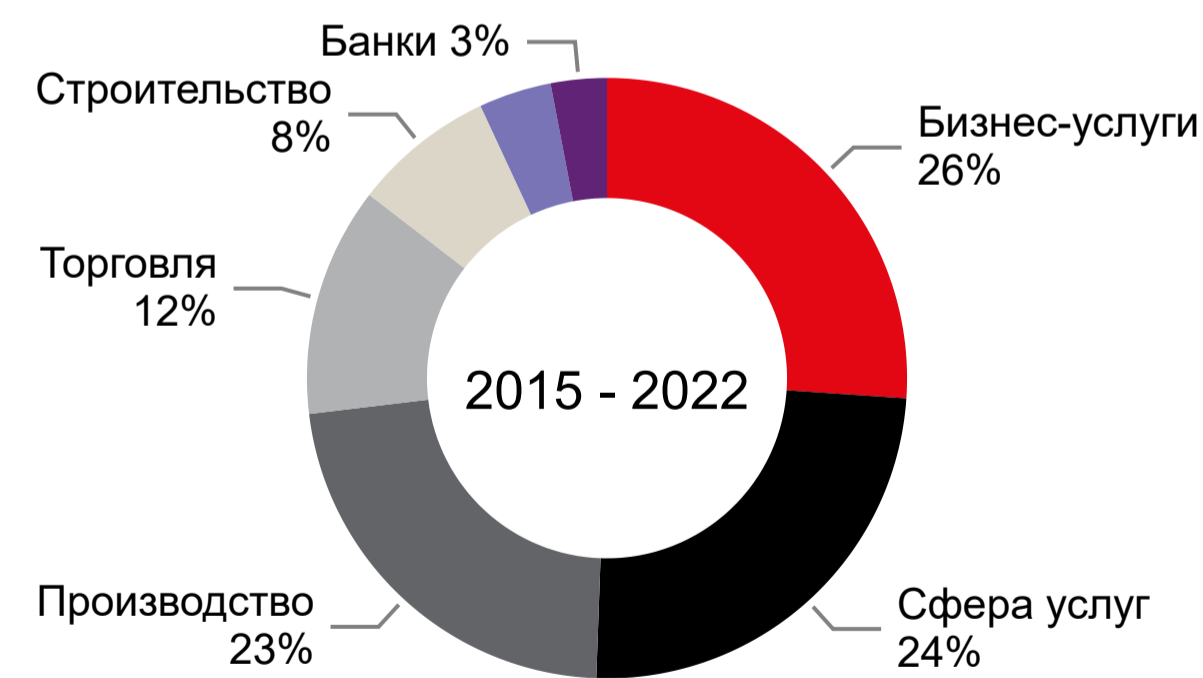


Карта сделок, размер круга пропорционален объему сделок в здании

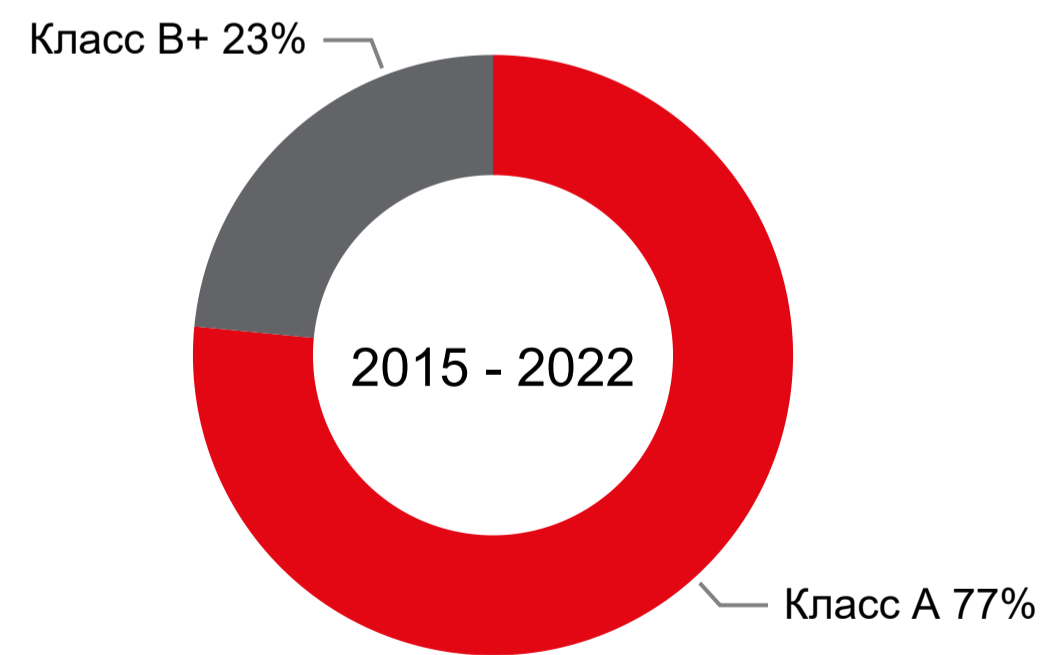


- Белорусская
- от Белорусской до Сокола
- от Сокола до Водного стадиона
- Химки

Структура сделок по профилю арендатора



Структура сделок по классу



Крупнейшие сделки, свыше 1 500 кв. м

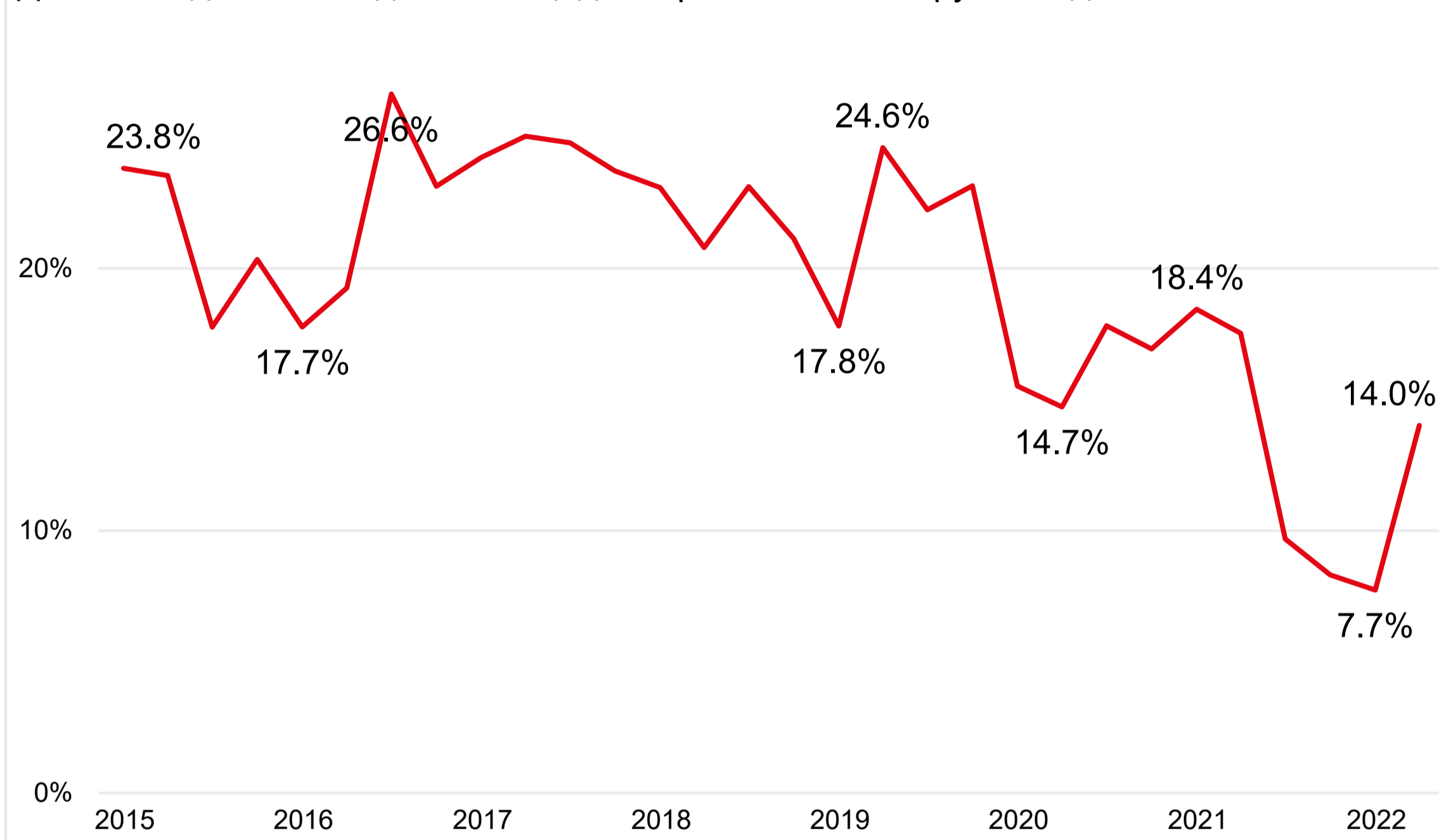
Компания	Площадь, кв. м	Бизнес-сектор	Объект	Класс	Год
Russian Post	37,000	Сфера услуг	VEB Arena	B+	2020
Mail.ru	29,932	Бизнес-услуги	SkyLight	A	2011
Ozon (BusinessClub)	24,600	Торговля	ISKRA	A	2021
Vimpelcom	17,004	Сфера услуг	Bolshevik (Phase II)	A	2017
Novartis AG	15,934	Производство	ALCON (Phase I)	A	2012
PepsiCo	13,009	Производство	ALCON (Phase I)	A	2014
Transneft Technology	12,666	Разработка недр	VEB Arena	B+	2018
Transmashholding	12,410	Производство	VTB Arena	A	2017
City Mobil	11,103	Бизнес-услуги	ALCON (Phase I)	A	2020
INEX Group	10,888	Бизнес-услуги	VTB Arena Park phase II (bld 8)	A	2021
Publicis Groupe	10,809	Бизнес-услуги	Bolshevik (Phase I)	A	2013
BASF	10,200	Производство	ARCUS III	A	2015



Доля свободных площадей  
**14.0%**  
**2 кв. 2022**

Объем свободных площадей  
**94**  
ТЫС. КВ. М  
**2 кв. 2022**

Динамика доли свободных площадей в районе от Белорусской до Сокола



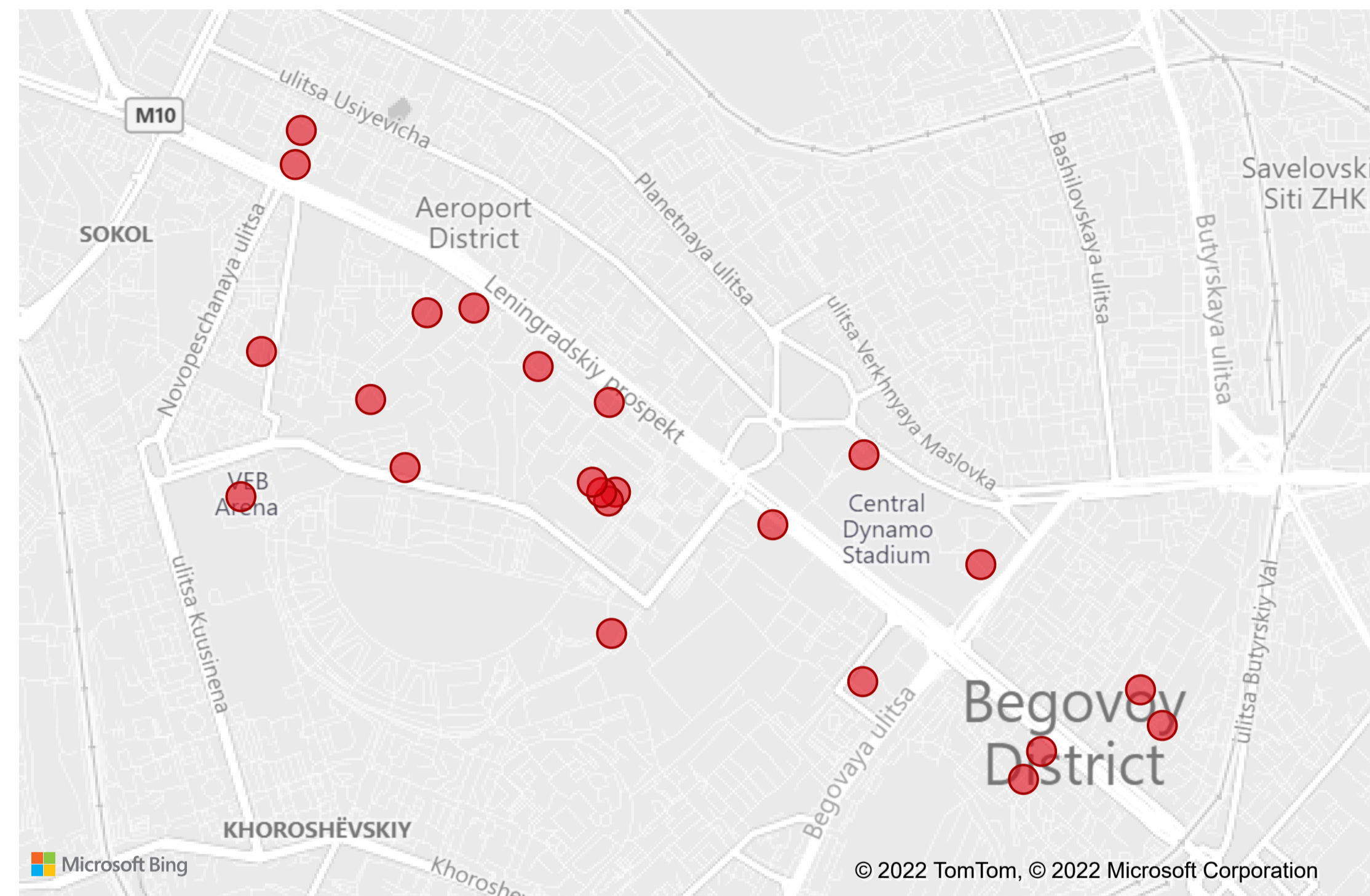
2015 2022



Динамика запрашиваемых ставок аренды в районе от Белорусской до Сокола тыс. руб./кв. м/год

	2019	2020	2021	2022
<b>Класс А</b>	23 - 33	24 - 35	<b>25 - 40</b>	28 - 42
<b>Класс В+</b>	15 - 25	14 - 25	<b>14 - 25</b>	15 - 25

● от Белорусской до Сокола



Белорусская	<b>от Белорусской до Сокола</b>	от Сокола до Водного стадиона	Химки
-------------	---------------------------------	-------------------------------	-------

**Контакты:**

**Отдел офисной недвижимости**

Екатерина Белова [Ekaterina.Belova@ibcreatestate.ru](mailto:Ekaterina.Belova@ibcreatestate.ru)

**Отдел исследований**

Екатерина Космарская [Ekaterina.Kosmarskaya@ibcreatestate.ru](mailto:Ekaterina.Kosmarskaya@ibcreatestate.ru)

