



# ПРОДАЖИ

## ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ

2023

# РЫНОК ПРОДАЖ В ЦИФРАХ

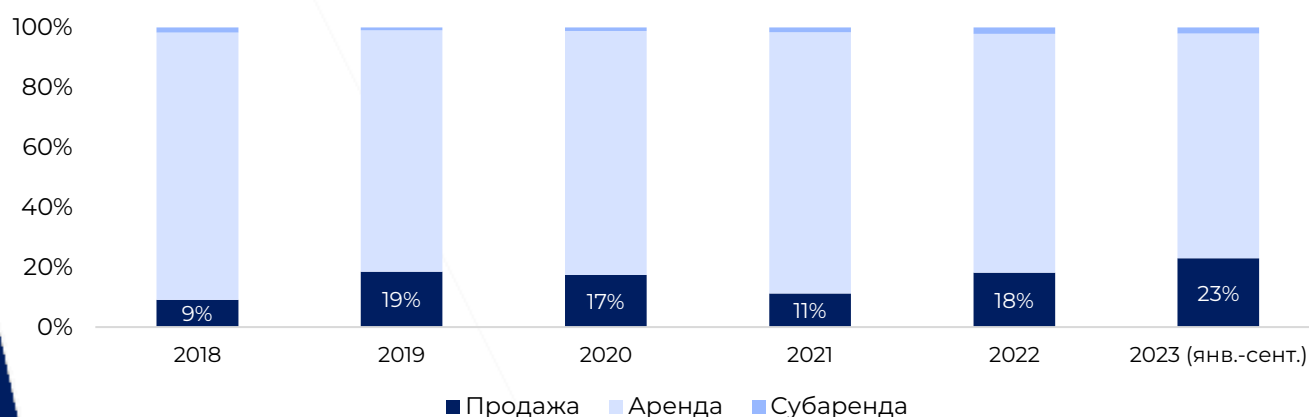
Начиная с 2022 года, мы  
ВИДИМ **рост интереса**  
**клиентов к покупке офисов.**

Здесь и далее в отчете приведены выводы и цифры  
по рынку продаж под конечного пользователя, без  
учета инвестиционных сделок.

## 23% ▲

Доля продаж под конечного  
пользователя в общей структуре спроса,  
Январь-сентябрь 2023 г.

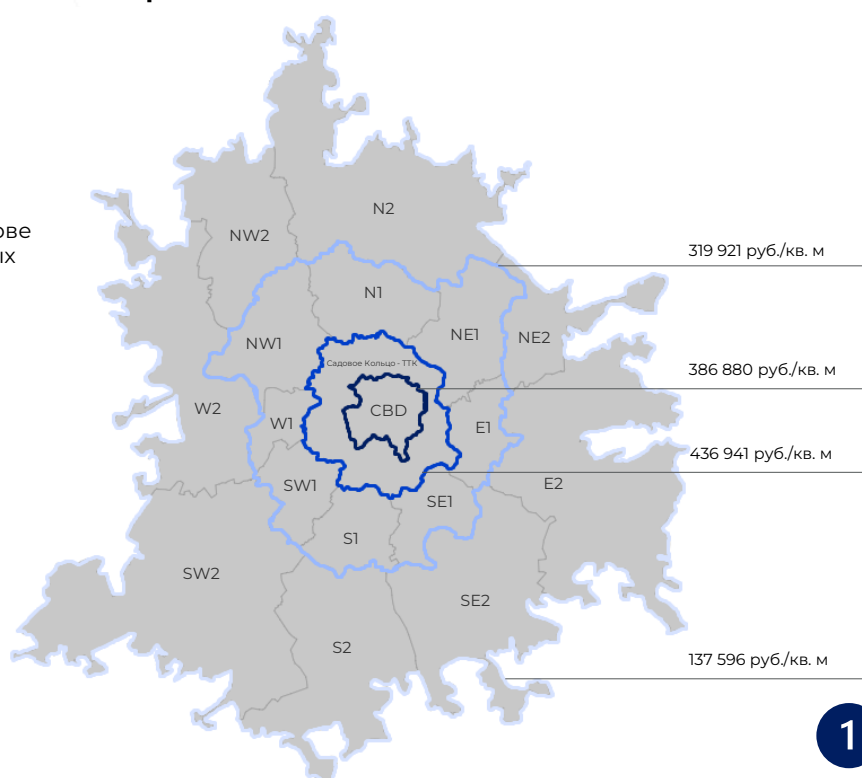
## Структура спроса по видам сделок, 2018-2023 гг., классы А & В



## Средневзвешенные цены продажи: субагломерации Москвы, классы А & В, январь – сентябрь 2023 г\*.

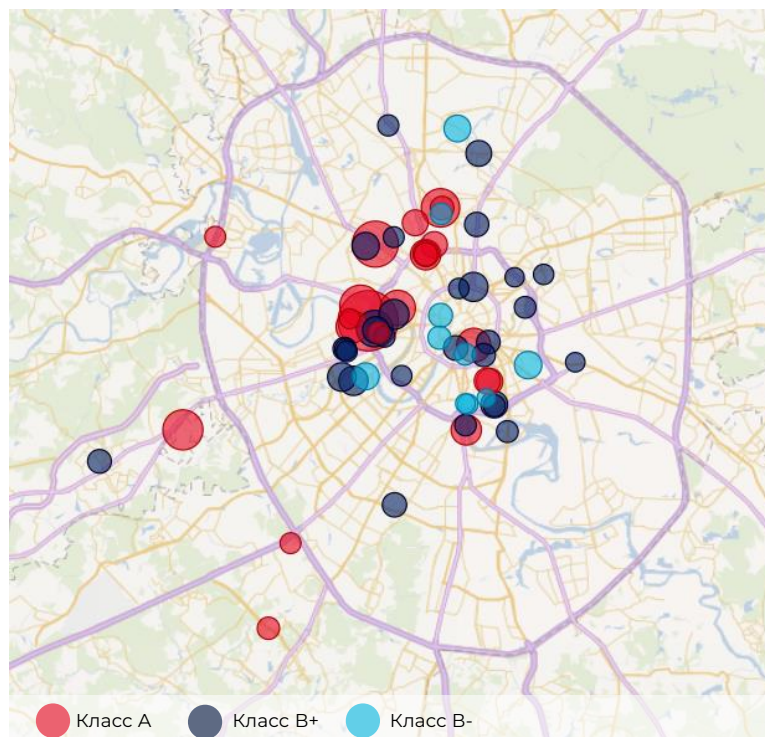
- Садовое Кольцо
- ТТК
- МЦК/БКЛ
- Периферия

\*Показатель рассчитан на основе  
запрашиваемой цены закрытых  
сделок, включает НДС.



## ГДЕ ПОКУПАЮТ?

Закрытые сделки продажи под конечного пользователя, 2023 г.



# 73%

Продаж в северном, западном и северо-западном направлениях

Январь-сентябрь 2023 г.

Сделки крупной площади/большие объемы проданных площадей класса А отсутствуют на востоке столицы ввиду низкого спроса и предложения в этой зоне, а также в черте Садового Кольца. Наиболее яркую концентрацию мы видим за пределами ТТК в северном, западном и северо-западном направлениях.

*Размер кружка – сумма площадей закрытых сделок в одном здании/комплексе.*

*Цвет кружка – идентификатор класса здания.*

## ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ: ЧТО НУЖНО ИМЕТЬ В ВИДУ ПРИ ПОКУПКЕ?



Все зависит от запроса, но, определенно, стоит предварительно провести анализ всего рынка и выбранной локации.

Может быть, в той зоне, которую изначально вы для себя рассматривали, предложение слишком ограничено и нужно немного расширить границы. Или, например, именно в желаемом районе есть скрытая опция, которая не будет предлагаться на открытом рынке. По всем этим и другим вопросам мы готовы вам помочь и найти лучший дом для вашей команды!

**Наталья Никитина**

Международный партнер

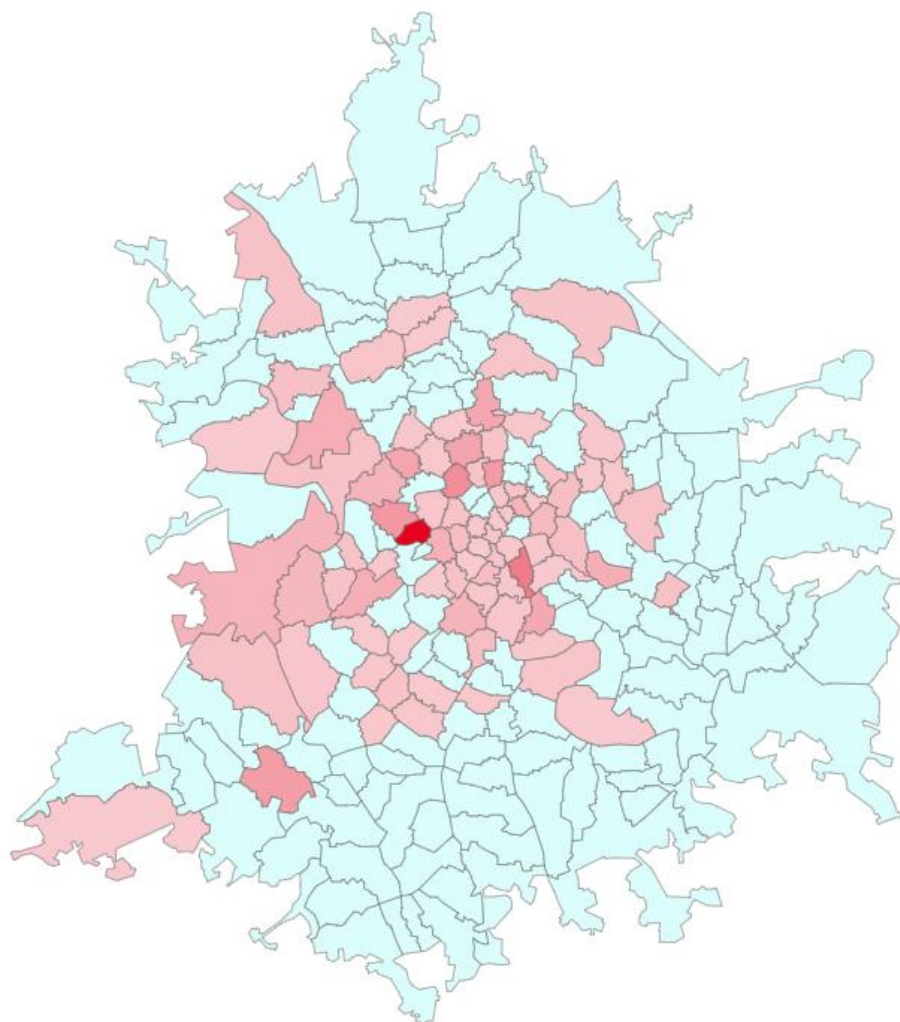
Руководитель офисной группы





## ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ: ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПРОДАЖУ

Метрокоммуны Москвы: предложения продажи  
офисов в существующих и строящихся объектах



# 35,5%

от общего объема  
строящихся площадей на  
продажу располагаются в  
проектах жилых девелоперов

Сентябрь 2023 г.

“

Как и в случае с анализом закрытых сделок продаж, мы видим очевидное смещение в сторону запада, в то время, как на востоке в редких метрокоммунах будут предложения на продажу.

**Алла Глазкова**

Старший директор  
Продажи и приобретения



## КТО ПОКУПАЕТ?

Покупатель	Объект	Офисная площадь сделки, кв. м
Мэрия Москвы	БЦ ICITY	47 000
VK	БЦ Skylight	30 626
Структура группы «Нацпроектстой»	БЦ Орбитал	22 000
Конфиденциально	БЦ ICITY	17 000
Рубитех (ГК Астра)	БП Останкино, к. 5	16 281
Россельхозбанк	БЦ ОКО II	13 396

Портрет покупателя варьируется в зависимости от площади запроса. Компании, которые хотят купить небольшой офис (до 200 кв. м), могут быть представителями практически любого сектора. В свою очередь, топ 5 сделок продажи за первые 8 месяцев года дают представление о тех компаниях, которые заинтересованы в покупке большого объема площадей (свыше 10 тыс. кв. м) под штаб-квартиры. **Заметная активность наблюдается со стороны государственных компаний/компаний с государственным участием, а также российских IT-структур.**

## ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ:

### В ЧЕМ ПРИЧИНА РОСТА СПРОСА НА ПРОДАЖИ?



Спрос на продажи значительно вырос. Мы видим активность как со стороны инвесторов, так и со стороны конечных пользователей. Качественные проекты раскупаются даже не на этапе котлована, а на стадии до получения разрешения на строительство. Мы ожидаем, что этот спрос будет сохраняться и расти. Несмотря на то, что новых объектов заявляется много, в перспективе мы все равно можем столкнуться с дефицитом качественного предложения.

**Дмитрий Тарасов**

Партнер

Руководитель направления агентских услуг

## КАКИЕ СХЕМЫ И ФОРМЫ СДЕЛОК БЫВАЮТ?



### ПРОДАЖА ГОТОВЫХ/ПОСТРОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

1. продажа объекта недвижимости по ДКПН;
2. продажа юридического лица, на балансе которого находится объект недвижимости либо продажа бенефициарного лица;
3. продажа юридического лица в комбинации с договором/-ами цессии (переуступки долга);
4. продажа паев ЗПИФ, образованного объектом недвижимости;
5. продажа с торгов (в т.ч. по банкротству, аукционы по 44-ФЗ, иные торги)



### ПРОДАЖА СТРОЯЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ

1. по договору долевого участия (214-ФЗ);
2. по договору купли-продажи будущей вещи (на основе 455 ГК РФ);
3. по договору инвестирования.

#### Примечания:

1. Формы договоров при сделках приобретения по ДДУ или ДКП БВ имеют типовые формы у Застройщика. Этап согласования договора как таковой фактически отсутствует.

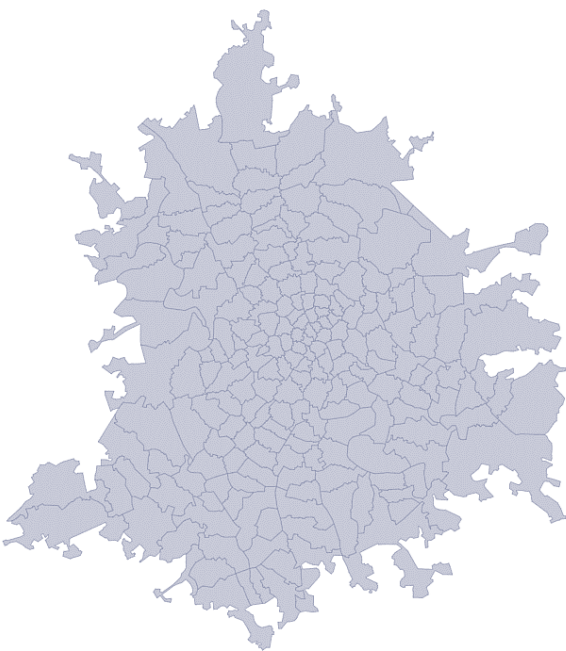
2. Сделки купли-продажи долей, акций подлежат обязательному нотариальному удостоверению. Широкое распространение также получило нотариальное удостоверение ДКП недвижимости. Подача в ЕГРН в этих случаях осуществляется посредством электронного нотариата (регистрации 1-3 дня).

## ДЛЯ СПРАВКИ

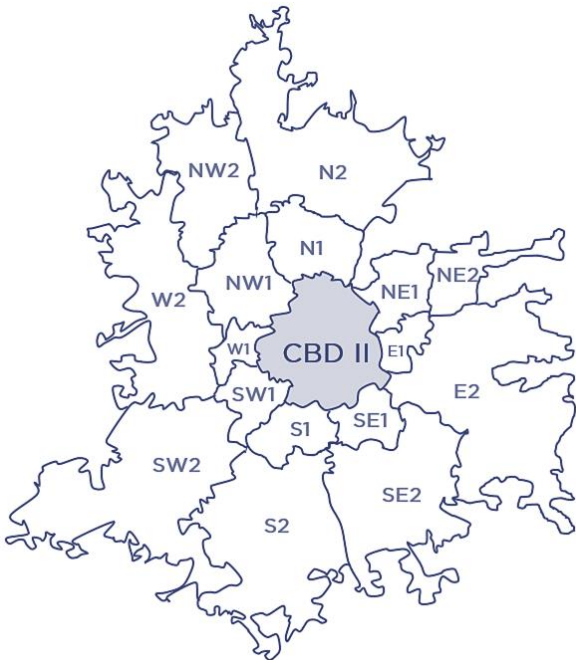
Население Москвы является высокомобильным, поэтому минимальной единицей географического анализа рынка недвижимости Москвы выбраны зоны вокруг станций метро – **метрокоммун**.

**Субагломерация** – совокупность метрокоммун, объединенных в более крупные зоны по направлениям.

КАРТА МЕТРОКОММУН



КАРТА СУБАГЛОМЕРАЦИЙ



Краткое обозначение субагломерации	Первая станция метро одной из линий, включенных в зону (направление – в область)	Краткое обозначение субагломерации	Первая станция метро одной из линий, включенных в зону (направление – в область)
NW1	Аэропорт	W2	Кунцевская
N1	Дмитровская	NW2	Речной Вокзал
NE1	Сокольники	N2	Отрадное
E1	Авиамоторная	NE2	Измайловская
SE1	Технопарк	E2	Перово
S1	Академическая	SE2	Кантемировская
SW1	Воробьевы горы	S2	Беляево
W1	Парк Победы	SW2	Юго-Западная
CBD	Центральный деловой район (метрокоммуну внутри Садового Кольца)		
CBD II	ЦДР + Территория «Садовое Кольцо – ТТК»		

# КОНТАКТЫ



## Наталья Никитина

Международный партнер  
Руководитель офисной группы

[Natalia.Nikitina@cmwp.ru](mailto:Natalia.Nikitina@cmwp.ru)

## Дмитрий Тарасов

Партнер  
Руководитель направления  
агентских услуг

[Dmitry.Tarasov@cmwp.ru](mailto:Dmitry.Tarasov@cmwp.ru)

## Алла Глазкова

Старший директор  
Продажи и приобретения

[Alla.Glazkova@cmwp.ru](mailto:Alla.Glazkova@cmwp.ru)

## Полина Афанасьева

Директор  
Исследования и аналитика

[Polina.Afanasieva@cmwp.ru](mailto:Polina.Afanasieva@cmwp.ru)



ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ  
@cmwp\_channel

