

Отдел аналитики офисной
недвижимости **STONE**

Премиальный офисный квартал

STONE Ходынка

Аналитический обзор конкурентного окружения

Март 2024



Обзор офисов класса А

Основные показатели по итогам 2023 г.

35,3 тыс. руб./ *
КВ. М В ГОД

+ 5%

37,1 тыс. руб./
КВ. М В ГОД

Средняя ставка аренды в классе А в пределах МКАД, 2023 г.

Прогнозный рост ставки аренды в классе А в пределах МКАД в 2024 г.

10,4 %

Доля свободных площадей в классе А, 2023 г.



~10-11 %

Прогноз вакансии в классе А на 2024 г.

В 2023 г. на офисном рынке Москвы **введено в эксплуатацию 212 тыс. кв. м** офисов класса А, что на 18% ниже результатов 2022 года.

На 2024 год запланирован ввод 540 тыс. кв. м, что в 2,5 раза больше итогового значения 2023 года. Несмотря на рост показателя ввода, **большая часть площадей недоступна к приобретению, так как находится в сделке с крупными компаниями или изначально строится в формате build-to-suit.**

Сейчас к покупке/аренде доступно только 27% всех офисных площадей класса А с вводом в 2024-2025 гг.

Основные тенденции

● Рекордная деловая активность

Активность арендаторов и покупателей на офисном рынке показала максимальные значения за более чем 10 лет – всего в 2023 году было заключено сделок на 1,9 млн кв. м. Из них 731 тыс. кв. м пришлось на сделки с офисами класса А, что на 47% превысило показатели 2022 года.

● Продажи замещают аренду

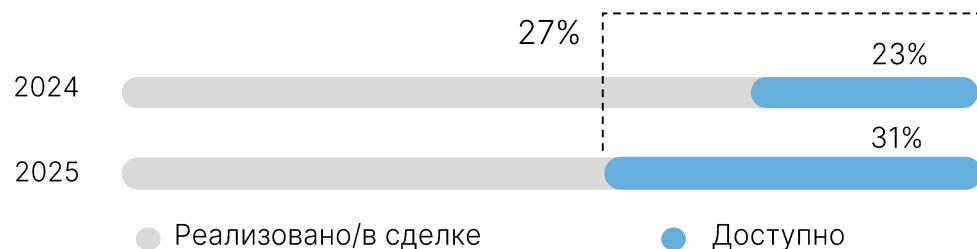
Объем продаж в 2023 году достиг рекордного значения за 15 лет – 479 тыс. кв. м. Доля продаж в общей структуре спроса составила 24%. Этому способствует как покупка крупных объектов конечными пользователями, так и приобретение мелкой нарезки в качестве инвестиционного инструмента.

● Снижение вакансии и рост ставок аренды

В результате повышенной деловой активности доля свободных площадей в классе А снизилась на 2,4 п.п. по сравнению с результатом 2022 года и достигла 10,4%.

При этом средневзвешенная ставка аренды на офисы класса А в пределах МКАД достигла средней отметки 35,3 тыс. руб./кв. м в год (без НДС и ОПЕХ), что выше итогового значения 2022 года на 9,2%.







Новое строительство 2024-2025 гг. /доля офисов, доступных к покупке



Все ставки аренды указаны в руб., без учета НДС и эксплуатационных платежей
Источник: Nikoliers, Предварительные итоги 2023



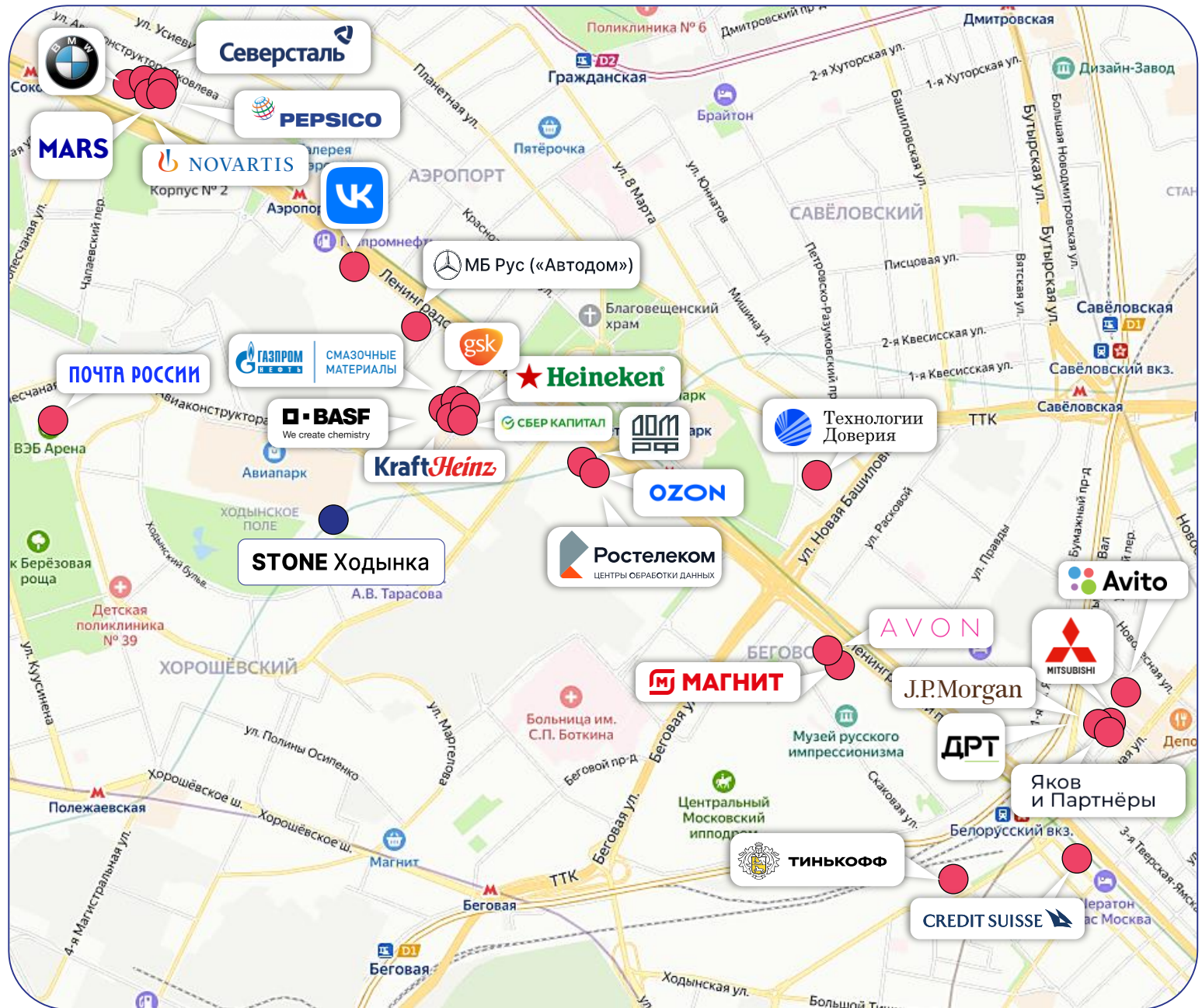
Обзор локации STONE Ходынка

-  **1 мин.** —  ст. метро ЦСКА
-  **18 мин.** — Белорусский вокзал + аэроэкспресс в Шереметьево
-  **20 мин.** } Москва-Сити
прямой доступ на БКЛ
-  **12 мин.** }
-  **6 мин.** — Третье Транспортное Кольцо ТТК / 2,5 км

Ключевые особенности

- Близость к крупнейшему торговому центру TRЦ «Авиапарк» и парку «Ходынокое поле»

- Принадлежность к Ленинградскому деловому коридору – одному из наиболее востребованных офисных районов Москвы, а также прямой доступ к деловому центру «Москва-Сити»



Деловое окружение

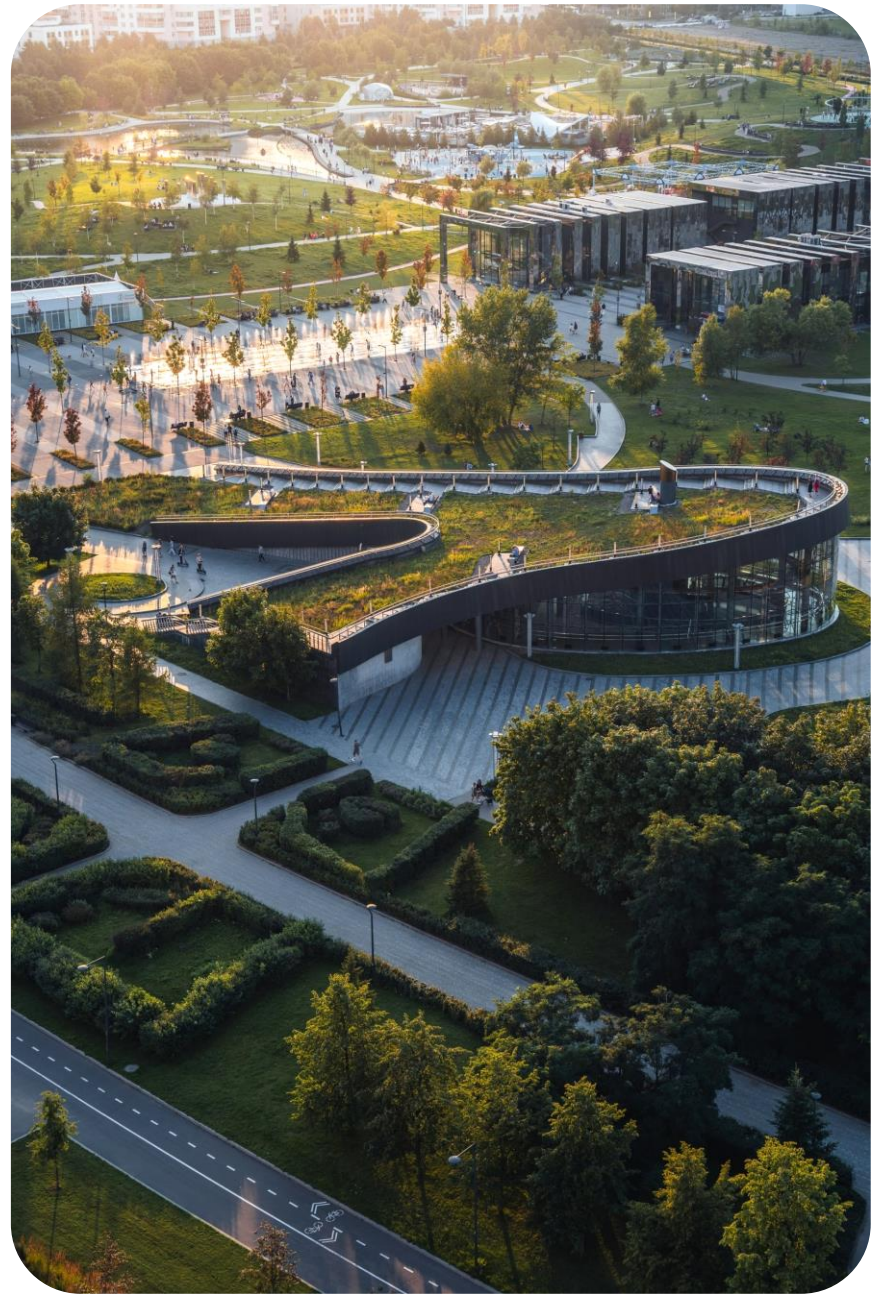
Принадлежность бизнес-центра STONE Ходынка к Ленинградскому деловому коридору обеспечивает статусное бизнес-соседство для эффективного выстраивания деловых связей.

Здесь расположены офисы крупнейших международных и российских компаний из различных секторов экономики: IT, финансового, промышленного, производственного, фармацевтического и др.

В 2023 году завершился тренд по выходу иностранных компаний с российского рынка – показатели отказа от офисных помещений вернулись к докризисным значениям. Кроме того, благодаря высокому спросу со стороны российских компаний на качественные офисы, большая часть высвобожденных площадей уже занята, и в будущем ожидается дальнейшее сокращение вакансии.

более **50%** площадей ранее занимаемых иностранными компаниями, ушедшими из России в 2022 году, уже заняты другими компаниями

Локация STONE Ходынка



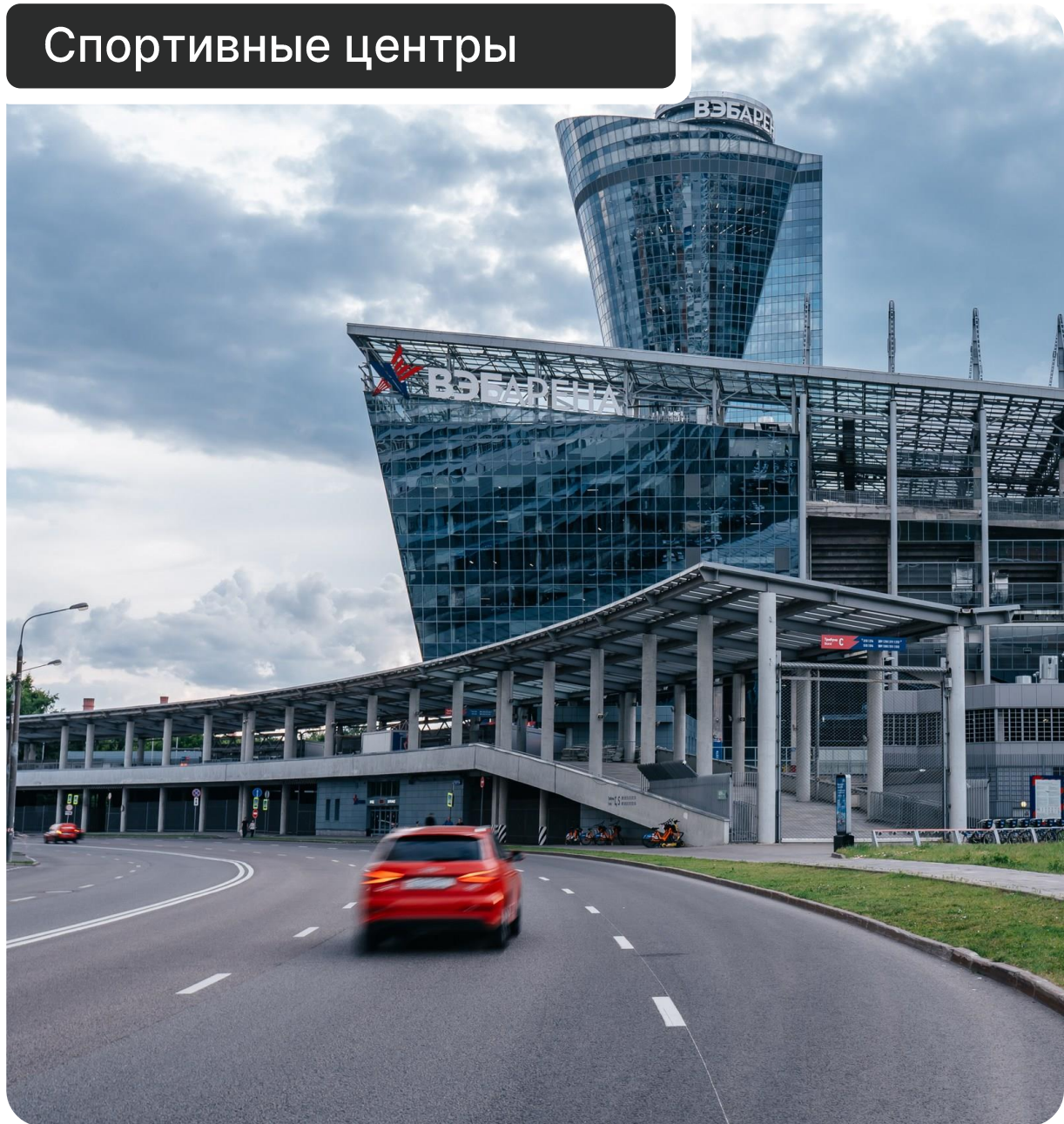
Парк Ходынское поле



Комфортная инфраструктура



Спортивные центры



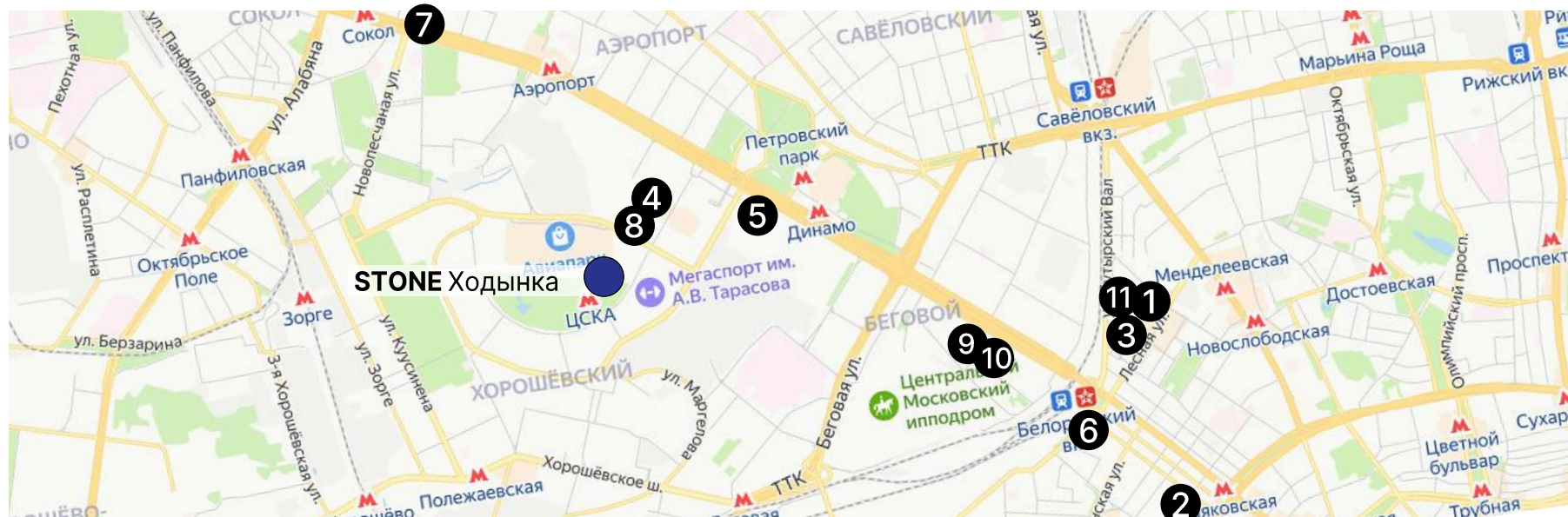
Аренда. Крупные лоты

Проект	Девелопер	Ввод	Средняя ставка	Диапазон ставок	Предложение	Площади	Отделка
1 Белые Сады	Millhouse	2013	54,6	54,6	4 729	1 738 – 2 991	С отделкой
2 Ducat Place III	O1 Properties	2007	50,4	50,4	9 374	925 – 2 466	С отделкой
3 Белая Площадь	O1 Properties	2009	48,1	48 - 50,4	29 336	962 – 4 396	С отделкой
4 Аркус III	Галс-Девелопмент	2014	46,8	46,8	3 960	1 410 – 2 550	С отделкой
5 Искра-Парк	AFI Development	2019	45,6	45,6	941	941	С отделкой
6 AFI2B	Alcon Development	2021	43,2	43,2	33 871	1 057 – 3 671	Shell&Core
7 Alcon I	AB Development	2021	42,0	42,0	6 122	1 220 – 2 451	Shell&Core
8 Аркус IV	AB Development	2021	42,0	42,0	11 706	900 – 5 403	Shell&Core
9 Большевик Фаза I	O1 Properties	2017	39,2	36,0	7 668	982 – 2 103	С отделкой
10 Большевик Фаза II	O1 Properties	2022	36,0	36,0	6 121	2 557 – 3 564	Shell&Core
11 White Stone	O1 Properties	2005	36,0	34,8 - 42	6 591	2 557 – 4 034	С отделкой

120 тыс. м²

суммарное предложение офисов класса А площадью более 900 м² в аренду

- Все ставки аренды в тыс. руб. за м² в год, без НДС и без OPEX
- Предложение – только сумма по лотам более 900 м²
- В большинстве проектов **арендуемая площадь рассчитывается по ВОМА**
→ ставка аренды на полезную площадь гораздо выше



- средняя выше 50 тыс. руб.
- средняя ниже 40 тыс. руб.

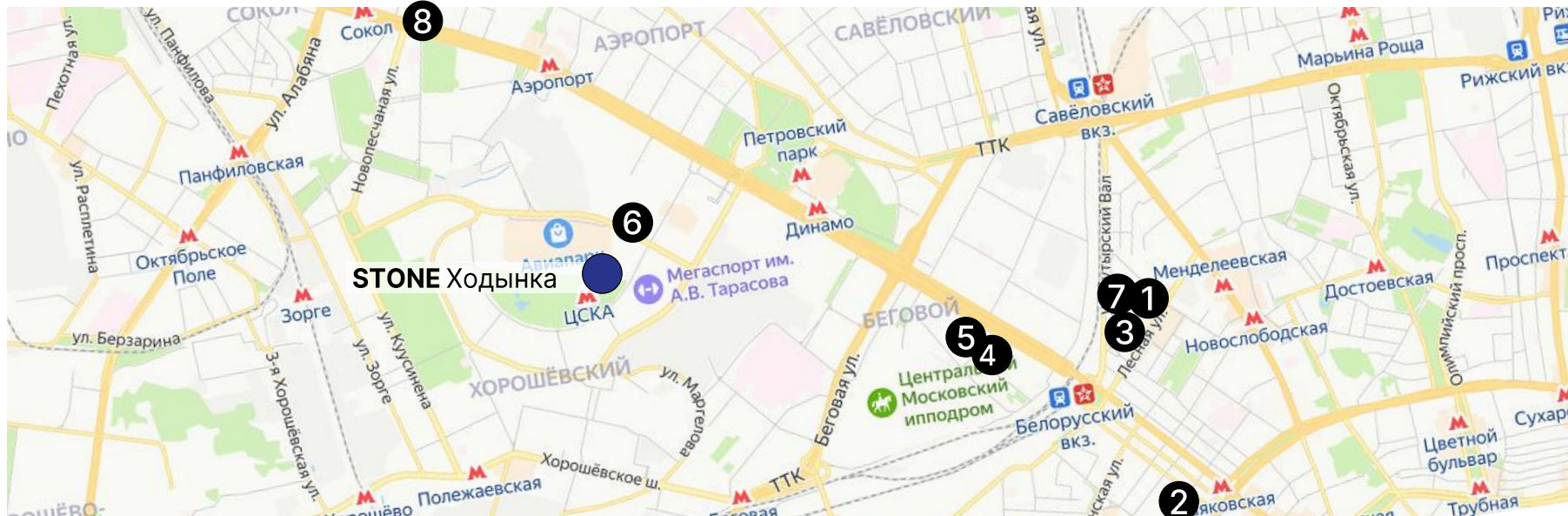
Данные на 2024-03-01 // Источник: CMWP, m2data, O1 Properties, сайты проектов

Аренда. Нарезка до 700 м²

Проект	Девелопер	Ввод	Средняя ставка	Диапазон ставок	Предложение	Площади	Отделка
1 Белые Сады	Millhouse	2013	54,6	54,6	468	468	С отделкой
2 Ducat Place III	Alcon Development	2007	50,4	50,4	1 258	208 - 347	Shell&Core
3 Белая Площадь	O1 Properties	2009	50,4	50,4	579	579	Shell&Core
4 Большевик Фаза II	O1 Properties	2022	44,4	44,4	434	434	С отделкой
5 Большевик Фаза I	O1 Properties	2017	43,0	34,8 - 44,4	493	70 - 255	С отделкой
6 Аркус IV	AB Development	2021	42,0	42,0	345	345	С отделкой
7 White Stone	O1 Properties	2005	36,0	36,0	222	222	С отделкой
8 Alcon I	Alcon Development	2012	33,4	30 - 36	1 247	540 - 707	С отделкой



Бизнес-центры в данной локации строились в расчете на крупные международные компании, поэтому в большинстве из них можно арендовать только площади, начиная от этажа. **Сейчас доступен всего 1 лот до 150 м².** Из-за высоких арендных ставок и отсутствия маленьких площадей, малому бизнесу приходится выбирать другие локации или менее качественные офисы.



5,0 тыс. м²

суммарное предложение офисов класса А площадью до 700 м² в аренду

- Все ставки аренды в тыс. руб. за м² в год, без НДС и без OPEX
- Предложение – только сумма по лотам до 700 м²
- В большинстве проектов **арендуемая площадь рассчитывается по BOMA** → ставка аренды на полезную площадь гораздо выше

- средняя выше 50 тыс. руб.
- средняя ниже 40 тыс. руб.

Данные на 2024-03-01 // Источник: CMWP, m2data, O1 Properties, сайты проектов

Резюме

Премиальная локация – Ленинградский деловой коридор

Расположение STONE Ходынка в шаговой доступности (1 мин.) от ст. м. «ЦСКА» обеспечивает отличную транспортную доступность к Москва-Сити, Белорусскому деловому району, премиальному офисному кварталу STONE Towers и бизнес-центру STONE Савеловская.

Кроме того, STONE Ходынка расположен в шаговой доступности к таким объектам городской инфраструктуры, как ТРЦ «Авиапарк» и парк «Ходынское поле», многофункциональным спортивным и культурным комплексам «ВЭБ Арена», «Динамо», «Мегаспорт».

Перспективы успешной сдачи офиса в аренду

Этажи целиком

40-50 тыс. руб./
кв. м в год

вкл. НДС
без ОПЕХ

Ленинградский деловой район
С отделкой / класс А

Лоты в нарезку

45-60 тыс. руб./
кв. м в год

вкл. НДС
без ОПЕХ

Ленинградский деловой район
С отделкой / класс А

Наиболее
близкие
по качеству
аналоги

Престижная локация Ленинградского делового района является центром притяжения крупных международных и российских компаний, а **ставки аренды здесь значительно превосходят средние рыночные значения.**

Большинство доступных в аренду площадей в существующих бизнес-центрах начинаются от этажа, **предложение мелкой нарезки представлено единичными лотами**, что ограничивает возможность входа малого и среднего бизнеса в развитую деловую среду, сложившуюся в данной локации.

STONE Ходынка является наиболее выгодным предложением как по локации и качественным характеристикам, так и по цене.

Приобретение офиса в STONE Ходынка на старте продаж дает инвестору возможность получения дополнительной доходности – **прогнозируемая цена на этапе готовности ~ 650 000 руб./кв. м.** Рост цены составит до 40-50%.

