

STONE РИМСКАЯ

АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ОБЗОР ЛОКАЦИИ

ИЮЛЬ 2024

OFFICE

STONE РИМСКАЯ

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

О СТАВКАХ АРЕНДЫ

РАСПОЛОЖЕНИЕ

ПАРК «ЗЕЛЕНАЯ РЕКА»

КОМФОРТНАЯ ИФРАСТРУКТУРА

ОБЗОР ЛОКАЦИИ

ОФИСЫ ВНУТРИ ТТК

РАБОТА РЯДОМ С ДОМОМ

ОФИСЫ НА ПРОДАЖУ. БЛОКИ

ОФИСЫ НА ПРОДАЖУ. ЭТАЖИ



7,9% ▼ -5,3 п. п.

Уровень вакансии в классе А,
1 пол. 2024 г., CMWP

34 тыс. руб./ м² в год

Ставка аренды в классе А,
внутри МКАД, 1 пол. 2024 г

269 ▲ x 2,6 тыс. м²

Объем ввода в классе А по
итогам 1 полугодия 2024 г.

328 ▲ +9,4% тыс. м²

Объем сделок в классе А
по итогам 1 пол. 2024 г.,
CMWP

По сравнению с 1 пол. 2023 г.

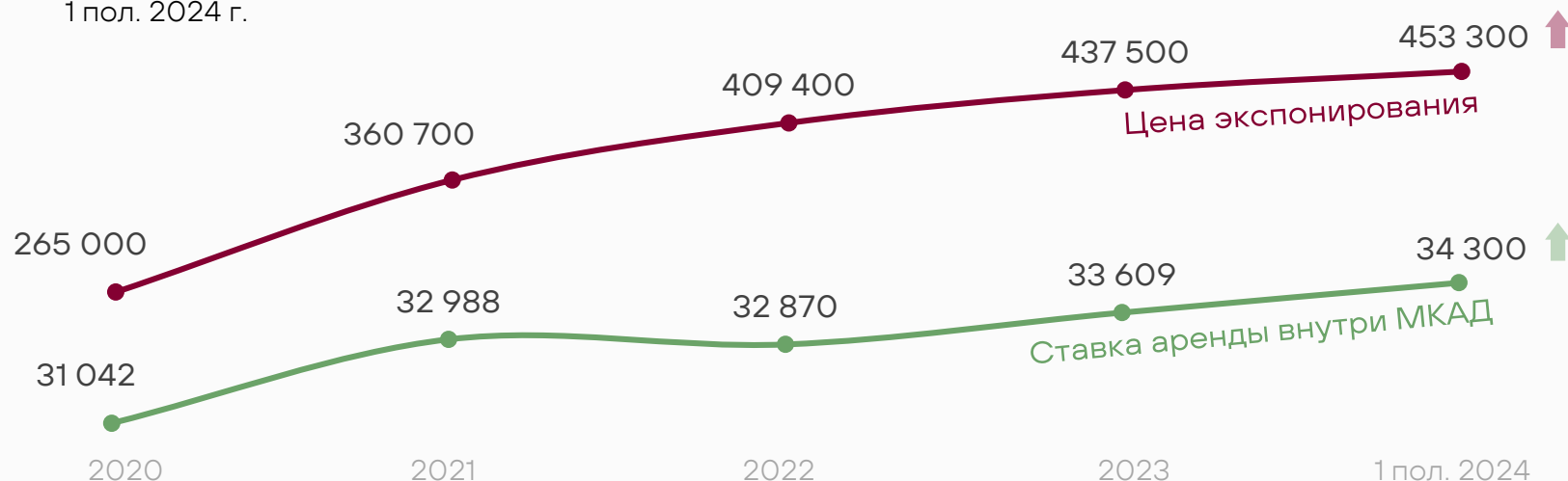
ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

В условиях крайне низкого ввода новых бизнес-центров и высокого спроса **доля свободных помещений достигла критического уровня.**

По итогам полугодия она опустилась до 5,6%, что стало рекордным показателем на офисном рынке за последние 15 лет. Вакантность в офисах класса А составила 7,9%, в классе В – 4,7%.

- Ввод новых зданий в этом году либо уже раскуплен, либо зарезервирован под штаб-квартиры. При этом новые здания в основном строятся на продажу, а не под аренду
- Из-за ограниченного предложения офисов в аренду растет конкуренция среди арендаторов, которые готовы повышать ставки на 10-15% выше запрашиваемых
- Новые бизнес-центры превосходят существующие по качеству продукта и инженерных систем. Ставка аренды на новые офисы на 25% выше готовых.

Динамика цен и ставок аренды в классе А,
1 пол. 2024 г.



Источники: IBC Real Estate, Стоимость строительства, июнь 2024 г.; NF Group, Предварительные итоги, 2 кв. 2024 г.

ФАКТИЧЕСКИЕ СТАВКИ ВЫШЕ СРЕДНИХ ПО РЫНКУ

1 Офисы не однородны по качеству

Средняя ставка аренды считается в целом по рынку, по локации и т.д. Но не все офисы даже в одной локации одинаковы.

Офисы класса А с современным продуктом и благоустройством, расположенные рядом с метро, будут сдаваться в аренду сильно дороже средних значений по рынку.

3 Новые офисы дороже готовых

Аренда в новых зданиях будет расти вслед за ценами продажи офисов. Новые офисы обходятся собственнику в 2 раза дороже, чем 5 лет назад.

Чтобы соблюсти оптимальный уровень окупаемости, ставка аренды на новые качественные офисы также будет расти и значительно превосходить уже готовые объекты. **Сейчас ставка аренды на новые офисы выше готовых на 25%.**

2 Качественные офисы вымываются с рынка

Средняя ставка считается по предложению офисов, которое сейчас свободно и открыто предлагается в аренду. Когда на рынке критически низкая вакансия, **качественного доступного предложения почти нет.**

При этом средняя ставка может даже снижаться из-за того, что **самые дорогие и лучшие офисы уже сняли**, и при расчете средней они учитываться не будут.

4 Если они дороже, будут ли востребованы?

Качественного предложения на рынке практически не осталось. **На один качественный офис приходится несколько потенциальных арендаторов.**

Сроки принятия решения сильно сократились, поэтому арендаторы вынуждены повышать ставку, чтобы офис достался им. Зачастую в процессе переговоров ставка повышается на +10-15% от изначальных ставок.

РАСПОЛОЖЕНИЕ



3

минуты

пешком до ТПУ
«Серп и молот»

8

Площадь
Ильича

10

Римская

D4 D2

ТПУ Серп и Молот

На авто / метро:

15 мин. Курский вокзал

20 мин. Павелецкий вокзал
+аэроэкспресс в Домодедово

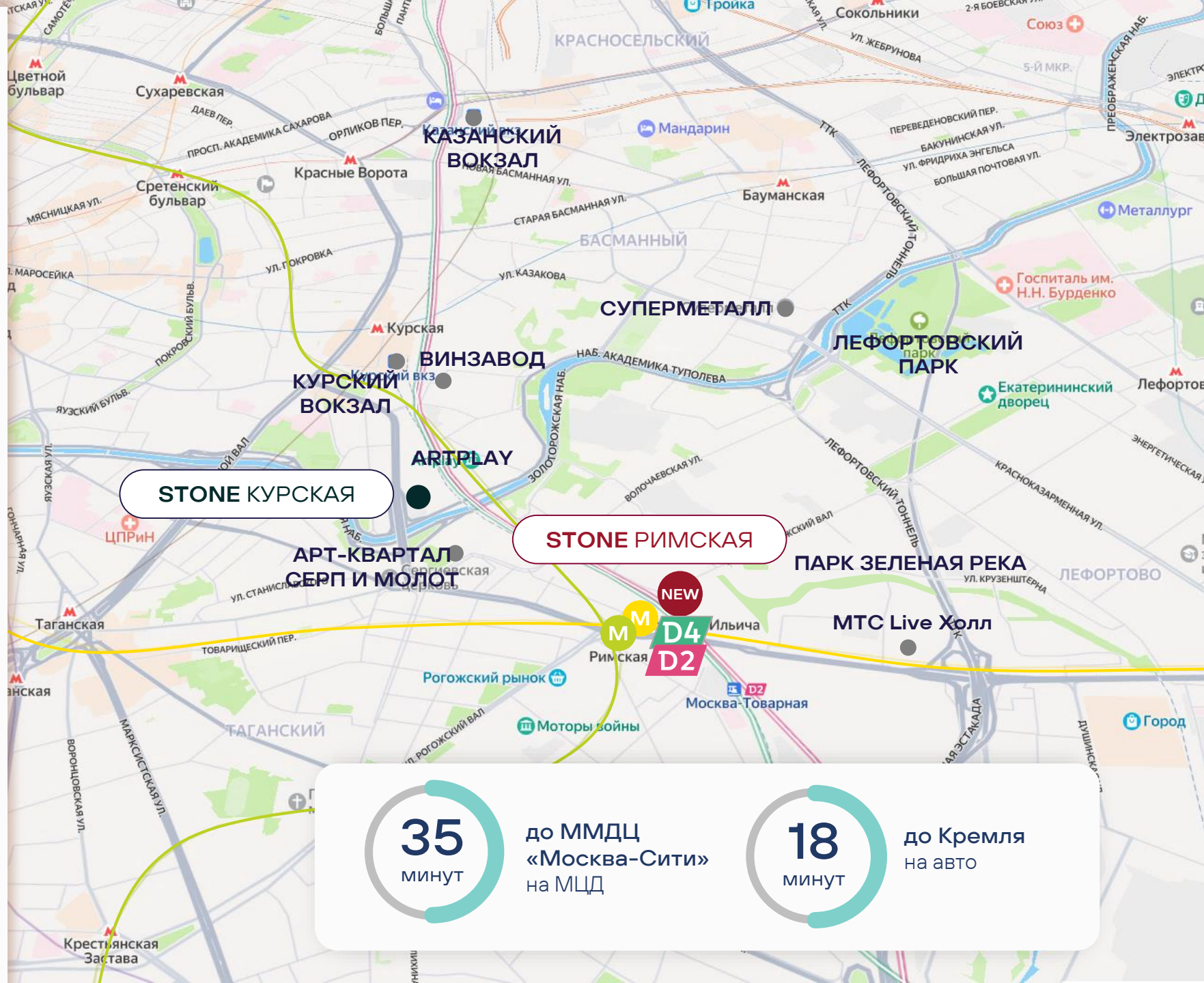
30 мин. Белорусский вокзал
+аэроэкспресс в Шереметьево

На автомобиле

Шоссе Энтузиастов 5 мин.

Садовое кольцо 12 мин.

ТТК 4 мин.



35

минут

до ММДЦ
«Москва-Сити»
на МЦД

18

минут

до Кремля
на авто

Парк «Зеленая Река»



Комфортная инфраструктура

В окружении функционирует более 100 коммерческих объектов для разных сфер жизни: кафе, рестораны, магазины, салоны красоты, аптеки и медицинские клиники, спортивные клубы и другие сервисы.



ОБЗОР ЛОКАЦИИ

1,2 млн м²

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ОФИСОВ
В ЛОКАЦИИ

0 м²

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
С 2013 ГОДА

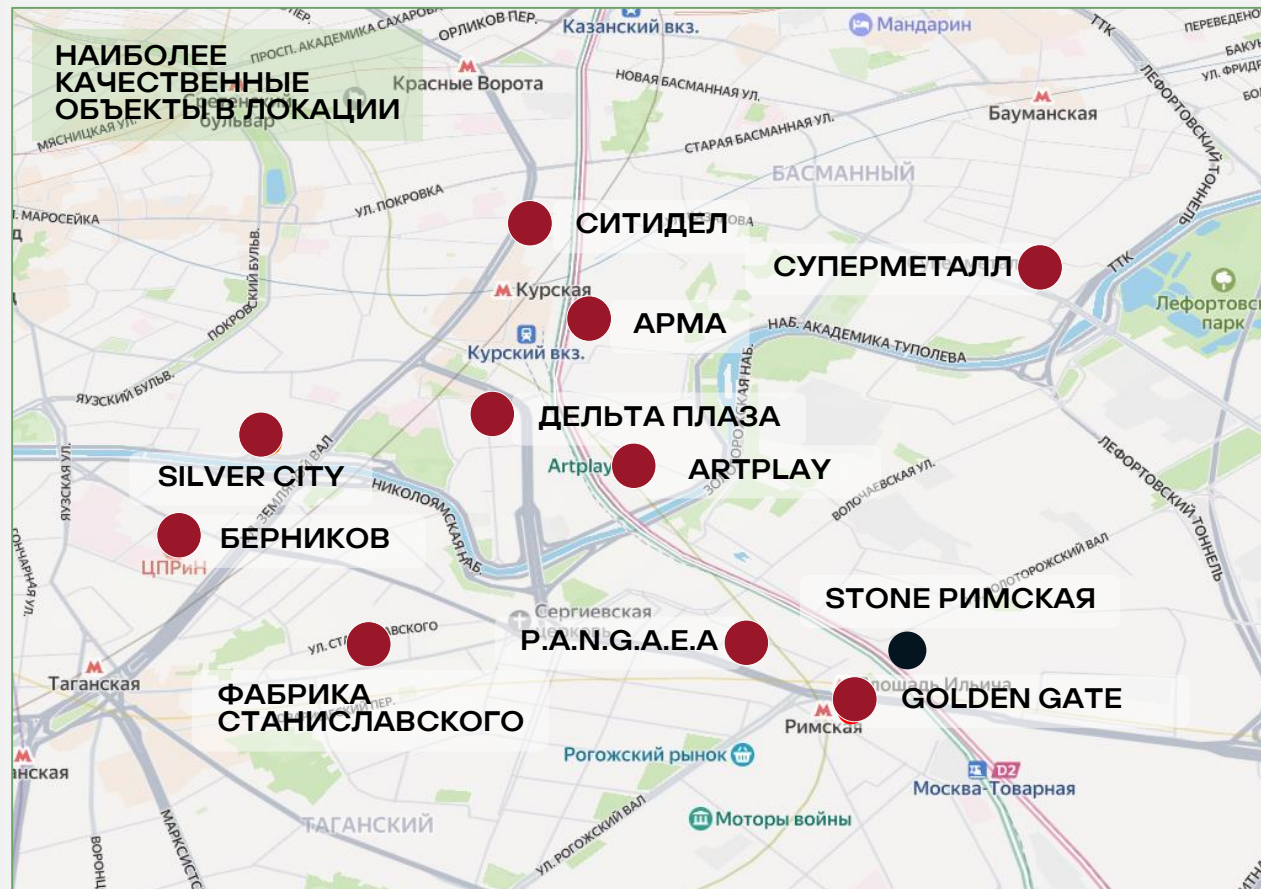
3,7 %

УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ
ПЛОЩАДЕЙ

Источник: CMWP, Индикаторы рынка, 2024-06-24



- ▶ **Дефицит качественного предложения у метро Римская:** в шаговой доступности отсутствует предложение качественных офисов. Единственный объект класса А в локации – БЦ Golden Gate, в котором долгое время держится вакансия 0%.
- ▶ **Офисы класса А и В+ на соседних станциях метро полностью заполнены.** В этих зданиях наблюдается низкая ротация арендаторов, а освободившиеся помещения мгновенно уходят с рынка.
- ▶ **Отсутствует предложение офисов класса А и В+ на продажу.** Новые объекты вводятся в эксплуатацию не ранее 2029 года, однако большинство площадей будет представлено классом В+.



СТАВКА АРЕНДЫ СК-ТТК

46 400
руб. /м² в год, вкл. НДС, без ЭР

Средняя ставка аренды на офисы
класса А в зоне между СК и ТТК,
июнь 2024 г.

Инфографика CMWP

СТАВКИ АРЕНДЫ В ЛОКАЦИИ
по объектам, отмеченным на карте

A **34 - 48**
тыс. руб. /м² в год,
вкл. НДС, без ЭР

B+ **28 - 42**
тыс. руб. /м² в год,
вкл. НДС, без ЭР

НА ГРАНИЦЕ ЦАО, ВНУТРИ ТТК

Благодаря развитию транспорта размываются не только границы между деловыми кластерами, но и границы между районами Москвы.

4%

Уровень вакансии в границах ТТК, офисы класса А и В, 1 пол. 2024 г.

В границах ТТК и ЦДР объем доступных площадей снизился до минимальных значений. Основное доступное для аренды предложение там представлено устаревшими административными зданиями и особняками, где ставки аренды значительно превышают качество продукта.

70% площадей

в строящихся бизнес-центрах в пределах ТТК со сроком готовности до 2027 г. уже реализовано

- Новые качественные проекты всё чаще выходят за границы ТТК. Объемы офисного строительства в центральных локациях Москвы снижаются из-за отсутствия свободных площадок под девелопмент. Появление новых офисов в ЦДР может осуществиться лишь за счет редевелопмента и реконструкции старых зданий.
- Среди заявленных офисных объектов внутри ТТК с готовностью до 2027 года реализовано уже 70% площадей. Качественное предложение в центральных локациях уходит с рынка еще на этапе строительства, а многие офисы изначально строятся в формате штаб-квартиры под конкретную компанию.

Средняя цена реализации офисов между СК и ТТК

448 ТЫС. РУБ. КВ. М

БЛОКИ И ЭТАЖИ

Без учета проекта iCITY

417 ТЫС. РУБ. КВ. М

ЗДАНИЯ ЦЕЛИКОМ

Без учета эксклюзивных дорогих лотов

ВОЗМОЖНОСТЬ РАБОТАТЬ РЯДОМ С ДОМОМ

STONE

Парк «Зеленая река»



ТПУ – 3 мин.
пешком



3 мин.

Развитая система
городского
транспорта



Благоустроенная
территория



Развитая
инфраструктура

100
тыс. чел.
в день

Близость к ТПУ и
высокий трафик

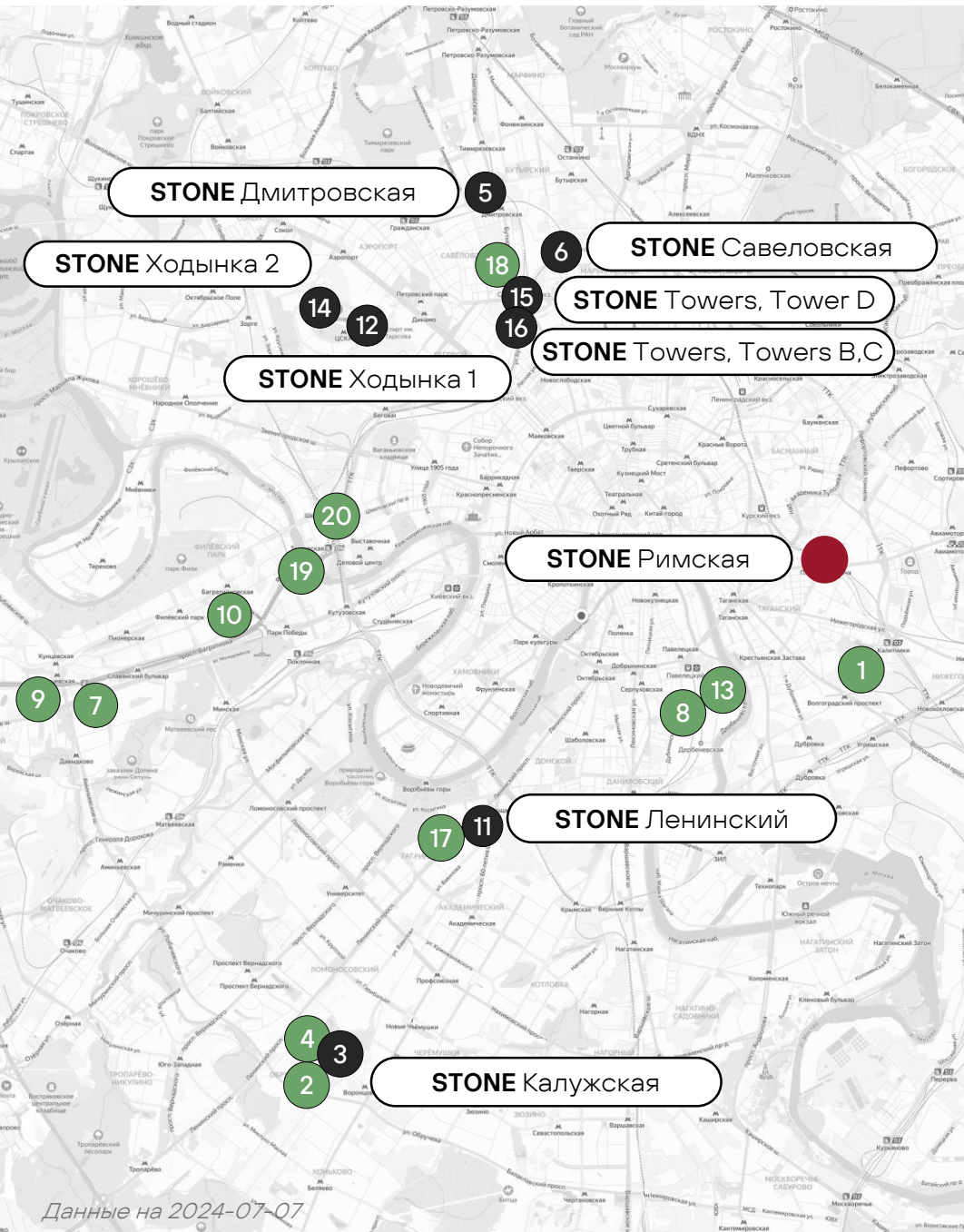
более **20**
тысяч жителей

будут проживать в жилом комплексе
Символ к 2030 году

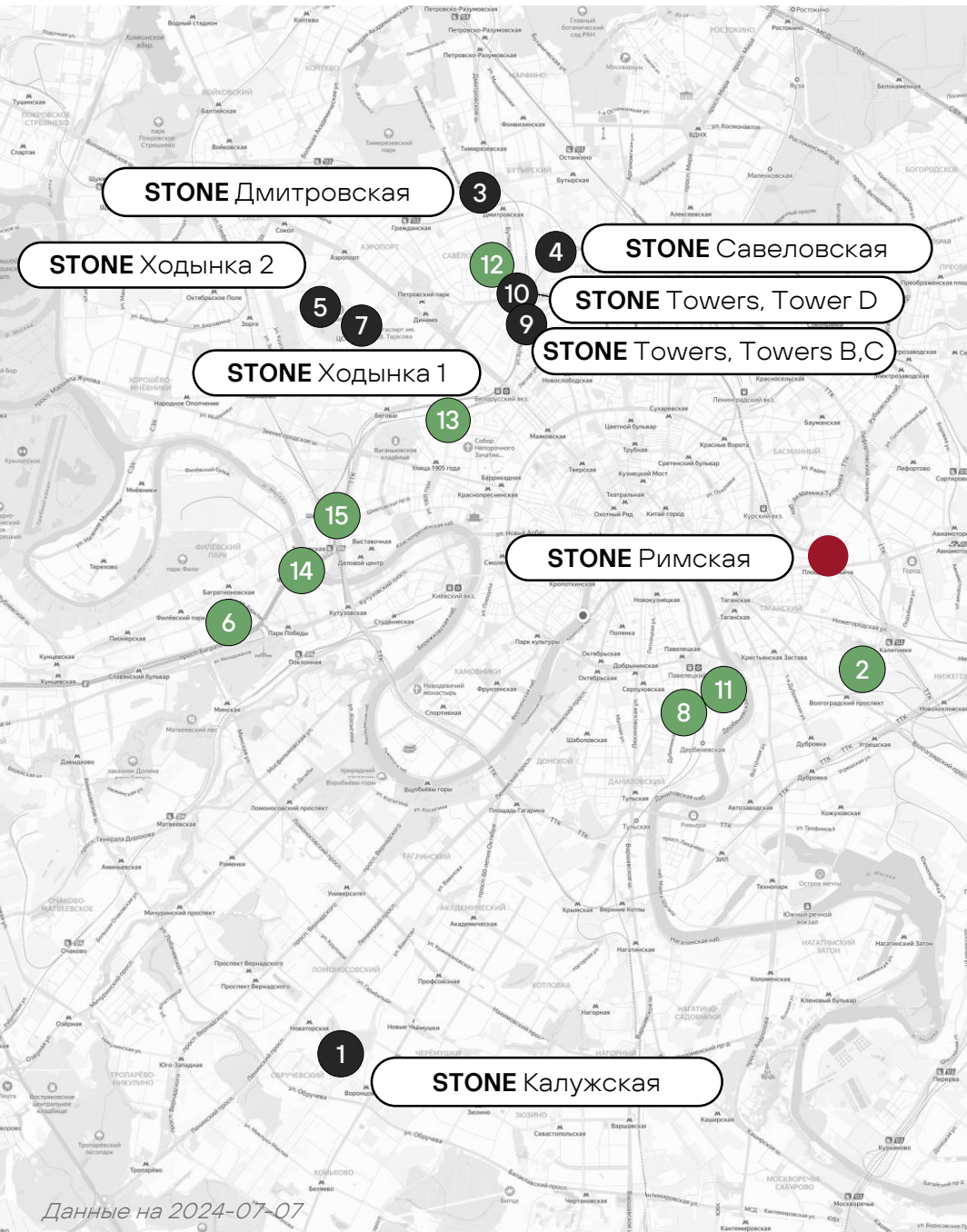
Строительство офисных проектов рядом с жилыми кварталами позволяет развивать комплексную застройку районов с учётом потребности в рабочих местах.

ПРОДАЖА. БЛОКИ

- Новые и строящиеся бизнес-центры класса А
- Только нарезка до 1 000 м²
- Все лоты предлагаются в состоянии Shell&Core



	Проект	Девелопер	Готов - ность	Цены кв. м, тыс. руб.	Средняя цена кв. м, тыс. руб.	Площади, кв. м	Min бюджет
1	Nice Tower	Coldy	2027	280 – 332	305	27 - 380	7,9
2	GEOLOG 2	HUTTON	2026	285 – 385	327	79 - 554	24,7
3	STONE Калужская	STONE	2028	303 – 387	333	61 - 628	22,8
4	Level Work Воронцовская	Level Group	2027	318 – 385	348	57 - 764	21,3
5	STONE Дмитровская	STONE	2027	313 – 383	356	67 - 798	23,8
6	STONE Савеловская	STONE	2024	355 – 437	385	67 – 919	28,9
7	QOOB	Dominanta	2025	400 – 493	422	54 - 148	24,9
8	TALLER	Coldy	2024	395 - 464	446	64 - 353	28,8
9	Upside Kuntsevo	Upside	2026	420 - 475	449	79 - 234	36,6
10	Ahead	Vos'hod	2024	450 - 455	451	400 - 620	182,0
11	STONE Ленинский	STONE	2025	453 - 506	466	72 - 932	32,7
12	STONE Ходынка 1	STONE	2027	365 - 652	468	42 - 840	25,3
13	OPUS	Пионер	2025	436 - 507	472	55 - 406	25,7
14	STONE Ходынка 2	STONE	2028	450 - 547	482	66 - 770	36,0
15	STONE Towers, Tower D	STONE	2025	449 - 585	485	71 - 962	41,6
16	STONE Towers, Towers B,C	STONE	2024	500	500	916	457,9
17	Lunar	HUTTON	2024	450 - 550	511	89 – 252	41,3
18	Twist	Sminex	2025	425 - 701	528	57 – 456	40,1
19	Porta	Forma	2025	565 - 684	630	74 – 265	41,6
20	iCity	MR Group	2025	654 - 685	668	234– 524	158,5



Данные на 2024-07-07

ПРОДАЖА. ЭТАЖИ

- Новые и строящиеся бизнес-центры класса А
- Только лоты от 1 000 м²
- Все лоты предлагаются в состоянии Shell&Core

	Проект	Девелопер	Готовность	Цены кв. м, тыс. руб.	Средняя цена кв. м, тыс. руб.	Площади, кв. м	Min бюджет
1	STONE Калужская	STONE	2028	280 - 296	288	1 264 - 1 307	366
2	Nice Tower	Coldy	2027	299 - 310	304	1 114	333
3	STONE Дмитровская	STONE	2027	320 - 350	335	1 626 - 1 641	525
4	STONE Савеловская	STONE	2024	350 - 385	372	1 111 - 1 823	411
5	STONE Ходынка 2	STONE	2028	405 - 430	418	1 570 - 1 610	636
6	AHEAD	VOS'HOD	2024	400 - 450	420	1 775 - 2 090	799
7	STONE Ходынка 1	STONE	2027	410 - 450	436	1 740	713
8	Taller	Coldy	2024	424 - 454	442	1 840 - 2 158	781
9	STONE Towers, Towers B, C	STONE	2024	460	460	1 104	508
10	STONE Towers, Tower D	STONE	2025	470 - 500	480	1 053 - 2 069	526
11	OPUS	Пионер	2025	460 - 474	467	1 980	910
12	Twist	Sminex	2025	505	505	1 381	686
13	Frame	Forma	2027	473 - 546	511	2 064	975
14	Porta	Forma	2025	541	541	1 968	1 064
15	iCity	MR Group	2024	654 - 736	693	1 789 - 2 258	1 179