STONE ДМИТРОВСКАЯ

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР ЛОКАЦИИ И КОНКУРЕНТНОГО ОКРУЖЕНИЯ

II КВАРТАЛ 2025

OFFICE

STONE
ДМИТРОВСКАЯ

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

О СТАВКАХ АРЕНДЫ

РАСПОЛОЖЕНИЕ

РАЗВИТИЕ ЛОКАЦИИ

РАЗВИТИЕ ЖИЛОГО КЛАСТЕРА

ПРОДАЖА

АРЕНДА

ТЕКУЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

РЕЗЮМЕ

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА
I квартал 2025 г.

0 м²

Объем ввода в классе А
по итогам I кв. 2025 г.

35,9 ▲ + 7% г/г
тыс. руб./м² в год

Средняя ставка аренды в классе А,
с НДС, без OPEX, *IBC Real Estate*

6,1% ▼ - 4,3 п. п. г/г

Уровень вакансии в классе А,
IBC Real Estate

---

163 тыс. м²

Объем сделок в классе А
по итогам I кв. 2025 г., *IBC Real Estate*

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

Вакансия будет стремиться к минимуму

Доля свободных площадей в классе А снизилась за год более чем на 4 п. п. и составила 6,1%. Наиболее острая нехватка вакантных площадей наблюдается в сложившихся деловых районах столицы – Москва-Сити, Ленинградском коридоре и Центральном деловом районе. Одна из ключевых причин дефицита качественных площадей – высокий спрос со стороны арендаторов и покупателей. *(IBC Real Estate)*

Рынок на стороне арендодателя

Арендаторы вынуждены конкурировать за наиболее привлекательные опции, что приводит к существенному повышению запрашиваемых ставок, особенно в бизнес-центрах классов А и Prime. По итогам 1 кв. 2025 года средняя ставка аренды на офисы класса А достигла 35,9 тыс. руб./м² в год, с НДС. **Запрашиваемые ставки аренды за 1 квартал 2025 года выросли по некоторым зданиям до 30%.** *(IBC Real Estate)*

Высокая деловая активность

С начала 2025 года на офисном рынке Москвы уже были заключены две крупные сделки по продаже зданий целиком. Так, Т-Банк приобрел здание Центрального телеграфа, расположенного в Центральном деловом районе, на 28 тыс. м² офисов, а структура компании Лукойл выкупила бизнес-центр AFI2B на Белорусской на 38 тыс. м² офисов. *(IBC Real Estate)*

Смещение спроса на проекты с более поздними сроками готовности

В настоящий момент качественные офисные объекты на продажу блоками с готовностью в 2025-2026 гг. реализованы уже более чем на 65%, из-за чего спрос со стороны конечных пользователей смещается на проекты с более поздними сроками готовности.

ФАКТИЧЕСКИЕ СТАВКИ ВЫШЕ СРЕДНИХ ПО РЫНКУ

1 Офисы неоднородны 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.

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.

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 соблюдать 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 в среднем 15-20%.**

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, поэтом арендаторы вынуждены повышать ставку, чтобы офис достался им. Зачастую в процессе переговоров ставка повышается на +10-15% от изначальных ставок.

РАСПОЛОЖЕНИЕ

САО, Тимирязевский район

2 мин. пешком
до МЦД-2 «Дмитровская»
3 мин. пешком
до станции метро «Дмитровская»
до МЦД-1 «Дмитровская» (строится)

3
станции
метро и МЦД

- Близость к центру – 3 станции до Цветного бульвара
- Доступ к 8 вокзалам без пересадок, включая строящийся вокзал Петровско-Разумовская
- Москва-Сити, Шереметьевская и Сколково без пересадок по МЦД-1

Офисный квартал STONE Дмитровская обладает выгодным расположением с точки зрения транспортной инфраструктуры: три станции метро и МЦД в пешей доступности, а также прямой выезд на одну из крупнейших магистралей города.

КЛЮЧЕВЫЕ ТРАНСПОРТНЫЕ АРТЕРИИ

Дмитровское шоссе	2 мин. на авто
ТТК	10 мин. на авто
Ленинградский проспект	10 мин. на авто
Аэропорт Шереметьево	25 мин. на авто

20 минут
до ММДЦ «Москва-Сити»
на авто

25 минут
до Аэропорта Шереметьево
на авто

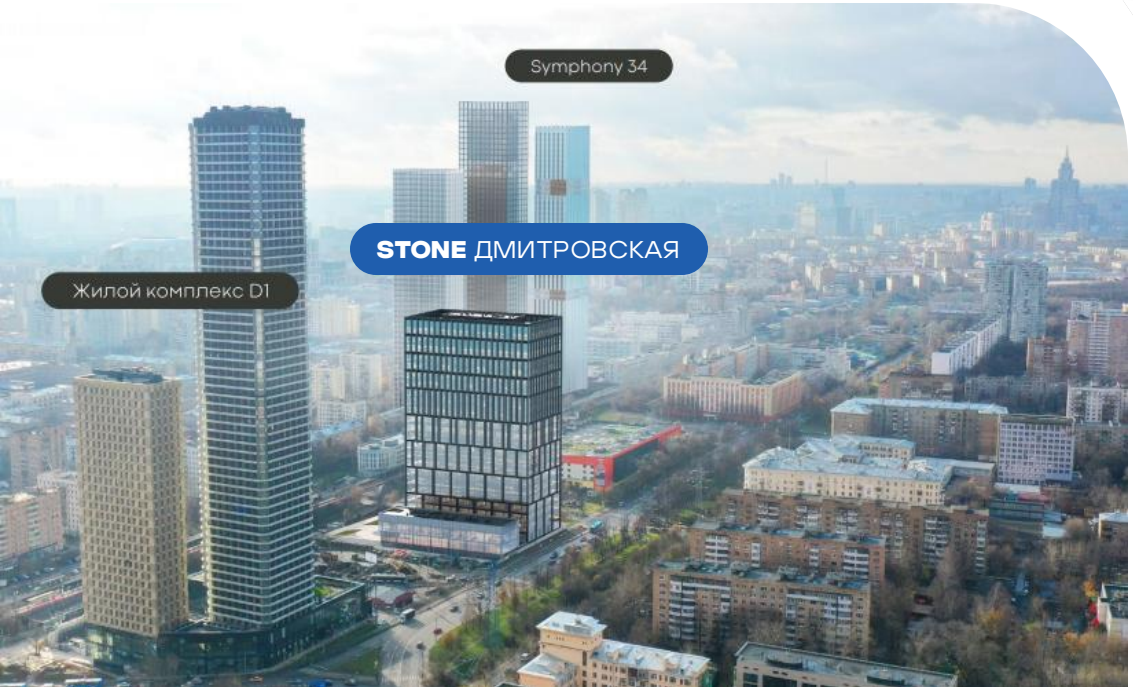
РАЗВИТИЕ ЛОКАЦИИ

924 ТЫС. КВ. М
недвижимости
реализуется в рамках КРТ

259 ТЫС. КВ. М
недвижимости
планируется к реализации
в рамках КРТ

Источник: krt.mos.ru

Офисный квартал STONE Дмитровская находится на стыке Тимирязевского, Бутырского и Савеловского районов, каждый из которых имеет свои особенности и векторы развития. С одной стороны, локация имеет устоявшуюся инфраструктуру и парки, с другой – отличается стремительным обновлением жилого фонда и наращиванием общественно-деловой инфраструктуры.



В 2025 году планируется открытие одного из крупнейших пересадочных хабов столицы - **городского вокзала Петровско-Разумовская МЦД-1**, который обеспечит возможность пересадки на **МЦД-3,** а также пересадку между двумя линиями метро — Люблинско-Дмитровской и Серпуховско-Тимирязевской, и наземным транспортом, что дополнительно улучшит транспортную доступность близлежащих районов и усилит статус локации. В будущем планируется строительство **остановки для первой Высокоскоростной магистрали (ВСМ-1) в Санкт-Петербург**.

реализуемые проекты *планируемые проекты*

Источник: mos.ru

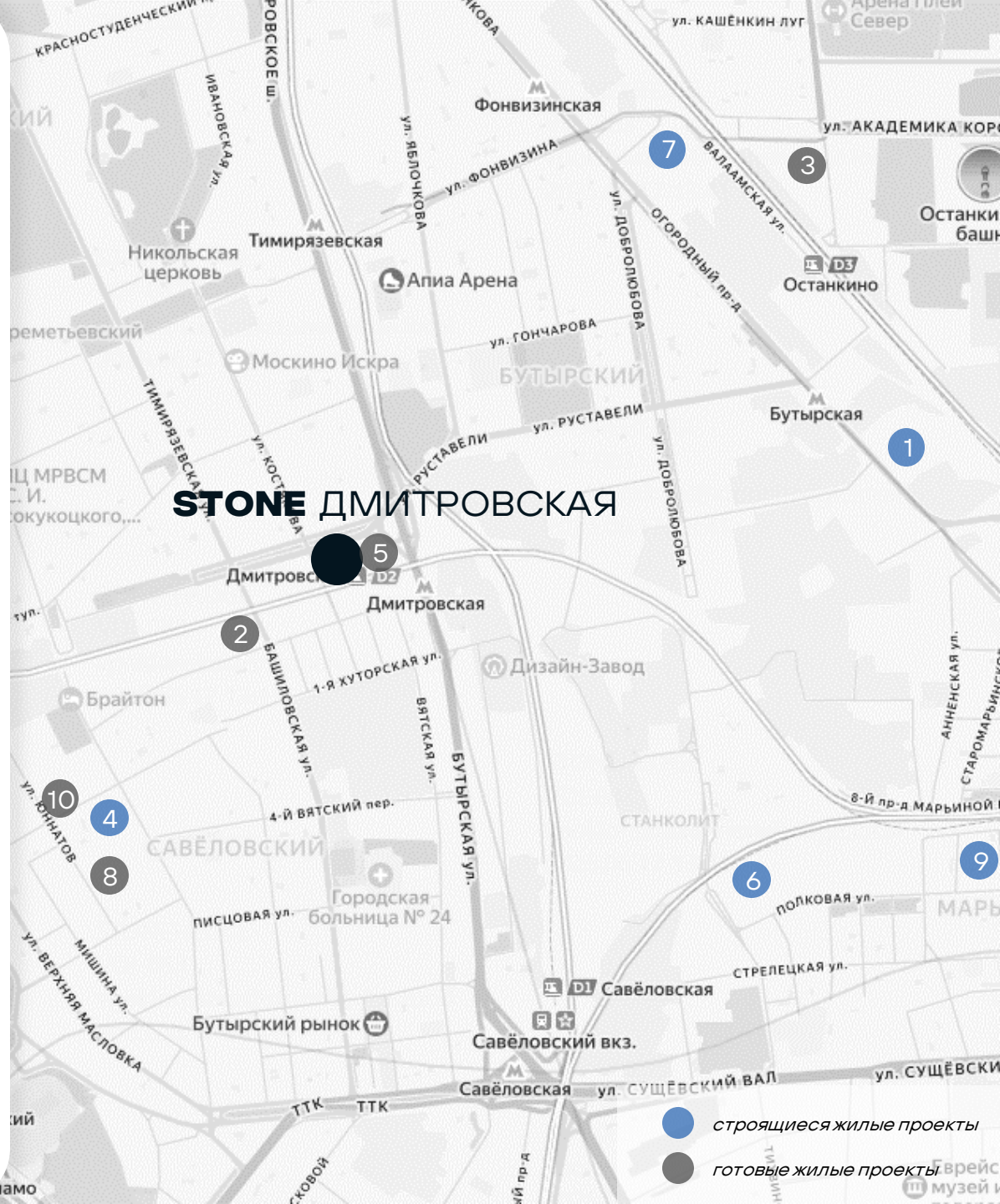
РАЗВИТИЕ ЖИЛОГО КЛАСТЕРА

+10 тысяч человек

К 2027 году численность проживающего населения в локации увеличится на 9,7 тыс. человек

К 2027 году в окружении появятся крупные жилые комплексы класса бизнес и премиум, **что увеличит спрос на качественную офисную недвижимость поблизости.** Это связано со стремлением собственников бизнеса к минимизации времени на дорогу до работы и выбору офисных пространств в удобных локациях.

	Проект	Класс проекта	Площадь квартир	Кол-во жителей	Год ввода
1	Upside Towers	Бизнес	147 455	4 213	2027
2	Symphony 34	Премиум	102 168	2 919	2024
3	Достижение	Премиум	72 674	2 076	2025
4	Петровский парк II	Бизнес	70 453	2 013	2025
5	D1	Бизнес	65 072	1 859	2021
6	PRIDE, 1-я оч.	Премиум	63 945	1 827	2025
7	Монс	Бизнес	50 965	1 456	2027
8	Петровский парк	Бизнес	40 487	1 157	2020
9	MariInn Park	Премиум	9 988	285	2027
10	ААЛТО	Бизнес	9 247	264	2020

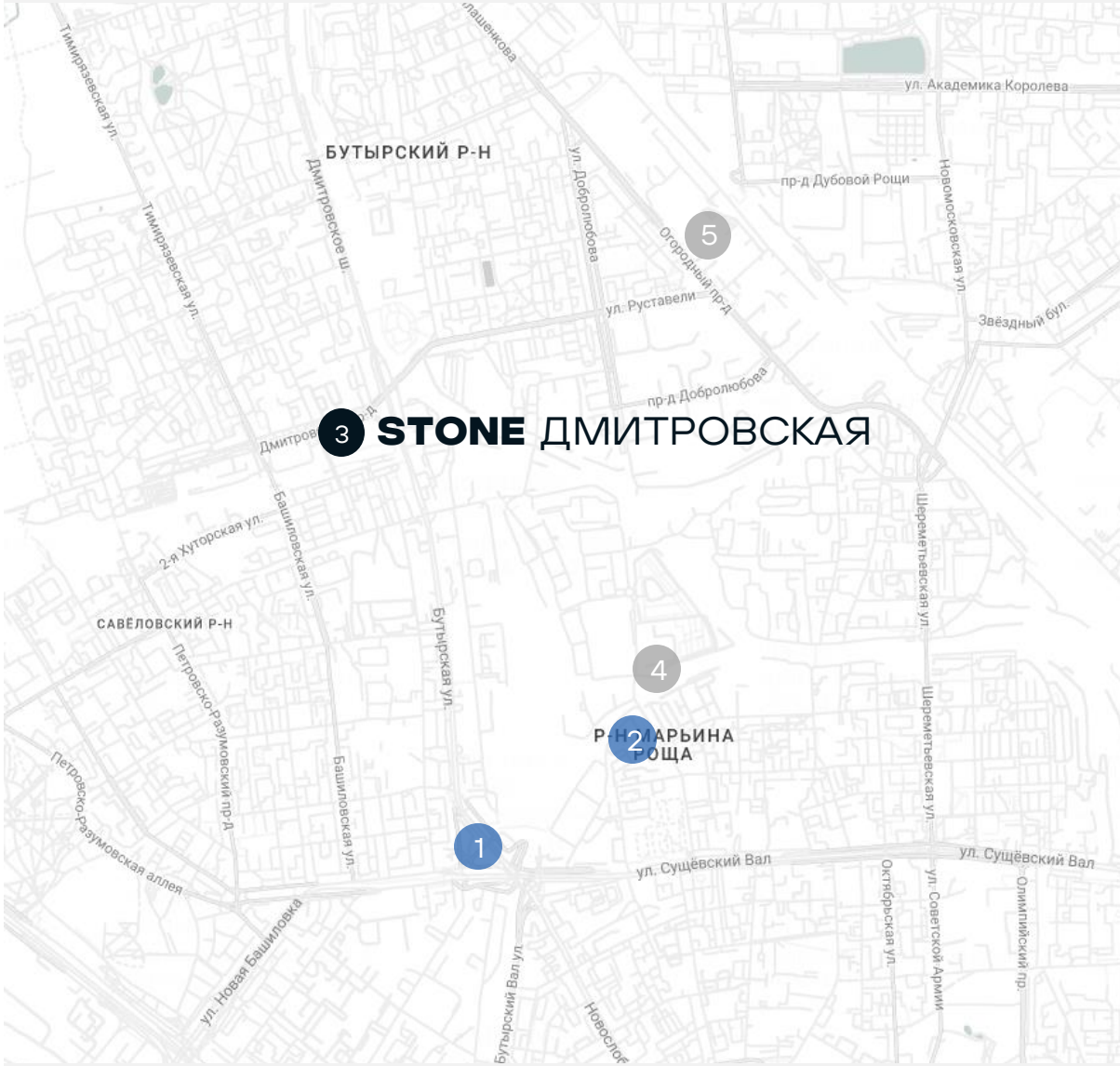


ПРОДАЖА ОФИСОВ

Офисы в STONE Дмитровская характеризуются оптимальным соотношением цены, готовности объекта и преимуществ локации.

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Средняя цена м², тыс. руб.	Диапазон площадей, м²	Min бюджет, млн руб.
1	Twist	Sminex	A	2026	648	106 - 1 382	90,8
2	STONE Савеловская	STONE	A	2025	472	243 - 1 813	123,4
3	STONE Дмитровская	STONE	A	2027	405	67 - 1 611	27,1
4	Технопарк Густав	ПИК	B+	2026	351	40 - 255	15,7
5	Ostankino Business Park	Пионер	B+	2025	347	265 - 267	88,5

452 тыс. руб./кв. м — Средняя цена офисов класса А в локации



Строящиеся объекты, доступные к покупке

класс А *класс В+*

Данные приведены на май 2025 г., приведены проекты в реализации на первичном рынке

АРЕНДА

212 тыс. м²

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ОФИСОВ
В ЛОКАЦИИ

0 тыс. м²

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
С 2025 г.

Источник: CMWP, Индикаторы рынка, 2025-06-16

2,2% Вакансия в локации

Низкий уровень вакансии: доля свободных офисов в локации ниже относительно среднего уровня по Москве

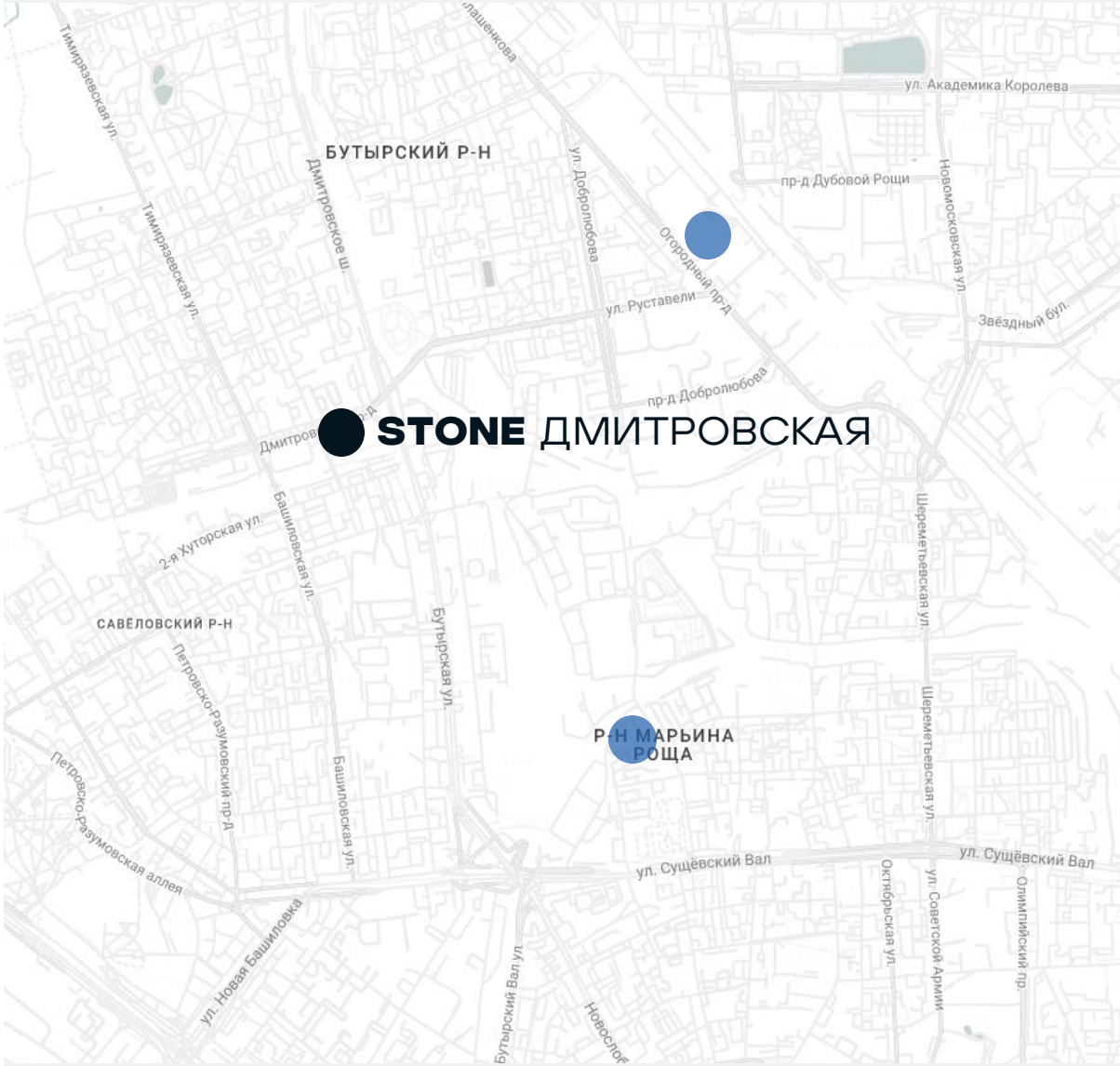
Арендные ставки в локации **имеют потенциал для роста** к моменту сдачи бизнес-центра STONE Дмитровская за счет дефицита качественных площадей в локации, развития инфраструктуры и улучшения транспортной доступности.

41 тыс. руб./ кв. м в год

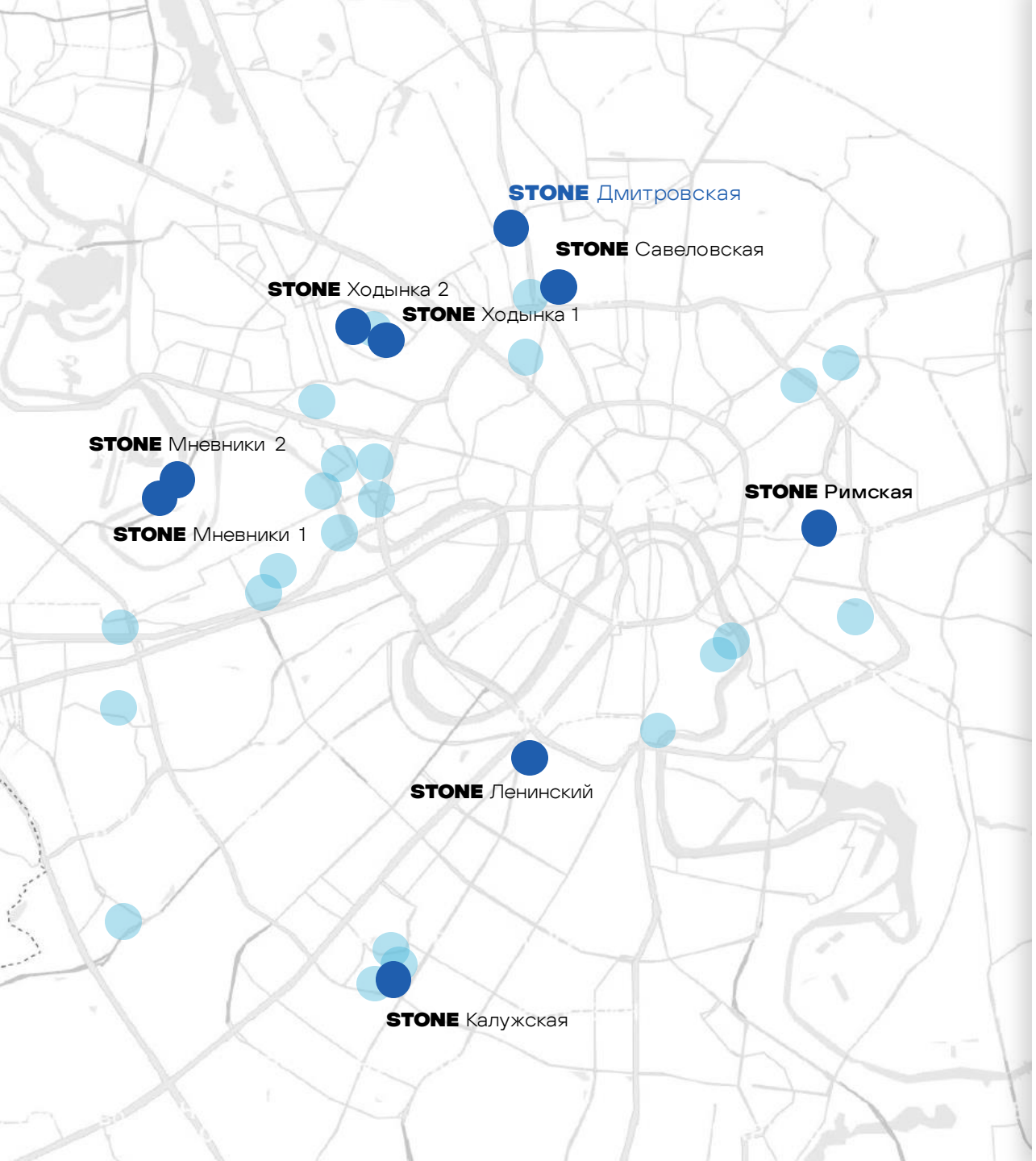
СВЗ ставка аренды офисов shell&core класса А и В+ в локации

Офисы shell&core представлены всего в двух бизнес-центрах класса А и В+

Источник: м2data



объекты, доступные к аренде в shell&core



ТЕКУЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОФИСОВ НА ПРОДАЖУ

Проекты класса А в открытой продаже блоками с готовностью до 2029 года, внутри МКАД

Предложение офисов класса А

385 тыс. м² **481** тыс. руб./м²

STONE Дмитровская

405 тыс. руб./м²

Зона	Предложение, м²	Средняя цена, тыс. руб./м²
СК-ТТК	82 900	493
Москва-Сити	25 500	757
ТТК-МКАД	276 600	452

72%

Большая часть предложения находится в зоне ТТК-МКАД

По прогнозам аналитиков NF Group, в 2025 году рынок офисной недвижимости Москвы продолжит демонстрировать рост цен.

РЕЗЮМЕ

ВЫСОКИЙ ПОТЕНЦИАЛ РАЗВИТИЯ ЛОКАЦИИ

Локация «STONE Дмитровская» обладает отличной транспортной доступностью. Открытие станции МЦД-1 Дмитровская дополнительно обеспечит прямой доступ от бизнес-центра до Белорусской, Москва-Сити и Сколково.

Расположение в шаговой доступности к метро и основным транспортным артериям столицы обеспечивает сотрудникам удобный доступ к любой точке города. С учетом развитости общественного транспорта и инфраструктуры, **локация становится идеальным местом для размещения офиса крупных и малых компаний.**

ВОЗМОЖНОСТЬ УСПЕШНОЙ СДАЧИ ОФИСА В АРЕНДУ

Этажи целиком

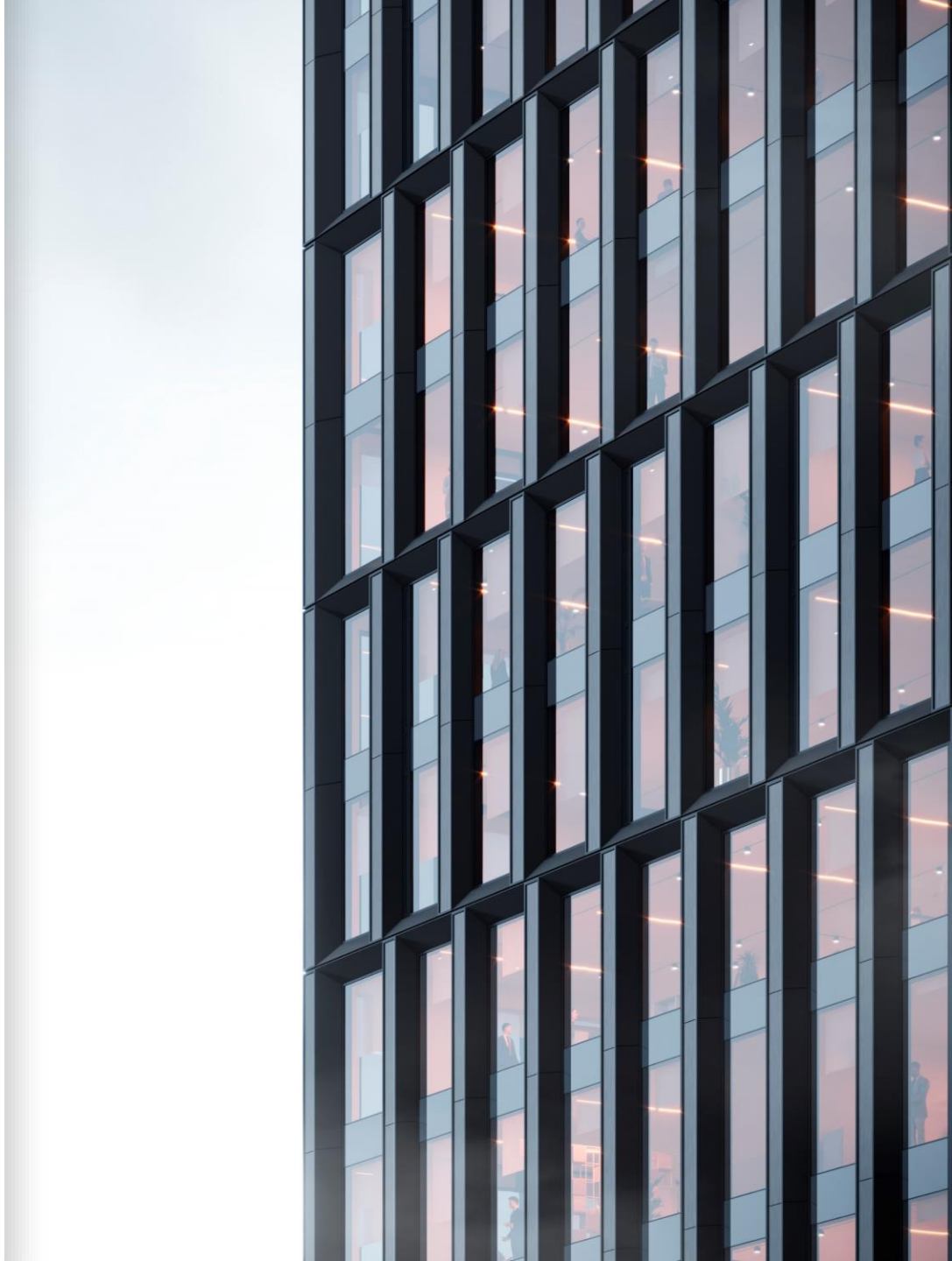
35-40 тыс. руб./ кв. м в год вкл. НДС без OPEX

Shell&core/ класс А

Блоки

38-43 тыс. руб./ кв. м в год вкл. НДС без OPEX

Shell&core/ класс А

Приобретение офиса в условиях сложившегося дефицита не только обеспечит **покупателя качественным офисным пространством для размещения собственного бизнеса, но и позволит инвестировать в востребованный актив и выгодно реализовать его** в случае изменения планов и выбора альтернативной стратегии.

от + 40% ПОЛУЧЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ДОХОДНОСТИ ЗА СЧЕТ РОСТА ЦЕНЫ К МОМЕНТУ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА