

STONE РИМСКАЯ

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР ЛОКАЦИИ
И КОНКУРЕНТНОГО ОКРУЖЕНИЯ

II КВАРТАЛ 2025

OFFICE

STONE РИМСКАЯ

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

О СТАВКАХ АРЕНДЫ

РАСПОЛОЖЕНИЕ

ПАРК «ЗЕЛЕНАЯ РЕКА»

КОМФОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

ОБЗОР ЛОКАЦИИ

ОФИСЫ ВНУТРИ ТТК

РАБОТА РЯДОМ С ДОМОМ

ТЕКУЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

РЕЗЮМЕ



ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

I квартал 2025 г.

0 м²

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

35,9 тыс. руб./
м² в год ▲ + 7% г/г

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 AF12B 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 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 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%.

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

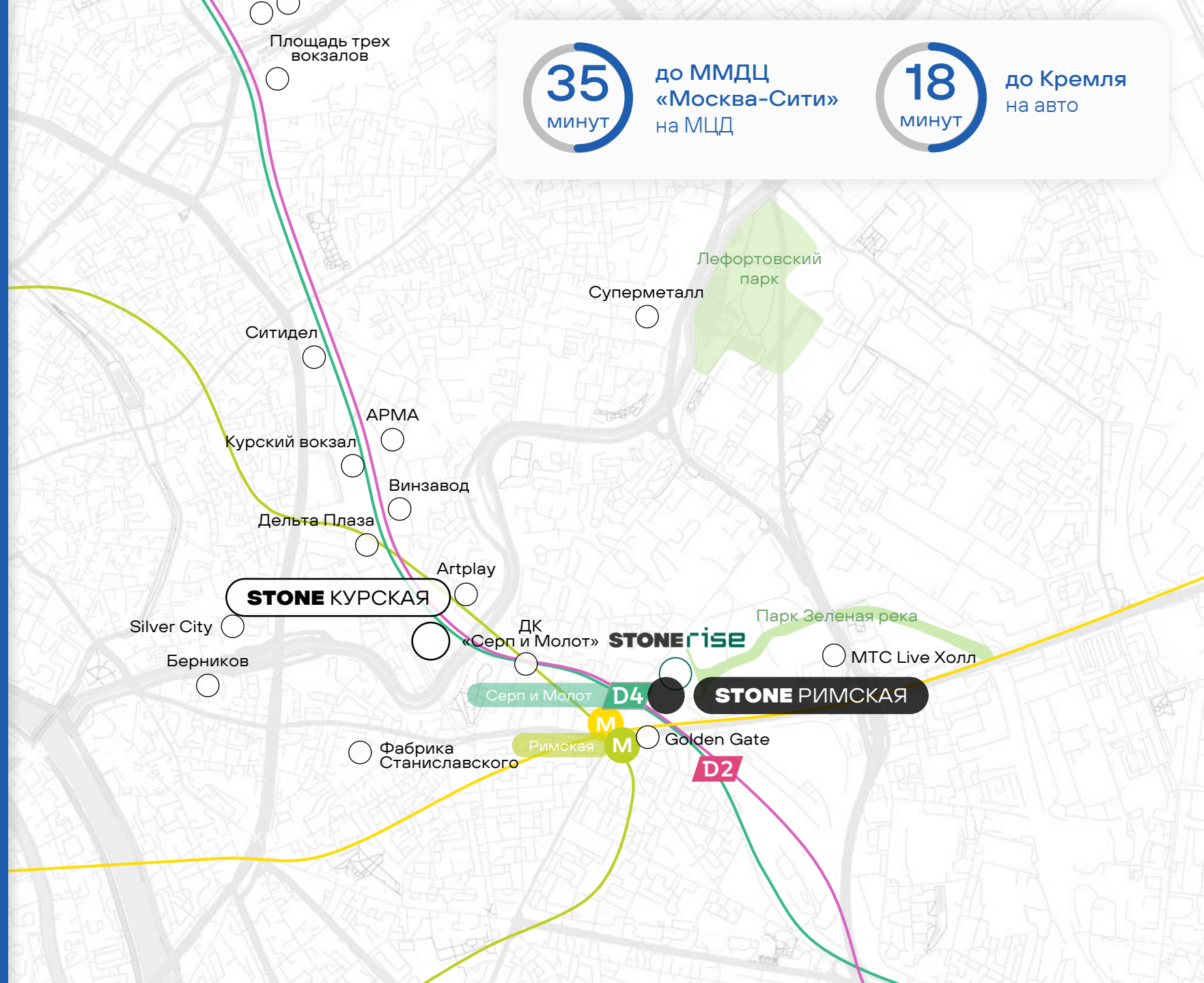
30 мин. Белорусский вокзал
+аэроэкспресс в Шереметьево

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

1,1 млн м²

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ОФИСОВ
В ЛОКАЦИИ

4,4 тыс. м²

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
С 2025 г.

2,5 %

УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ
ПЛОЩАДЕЙ

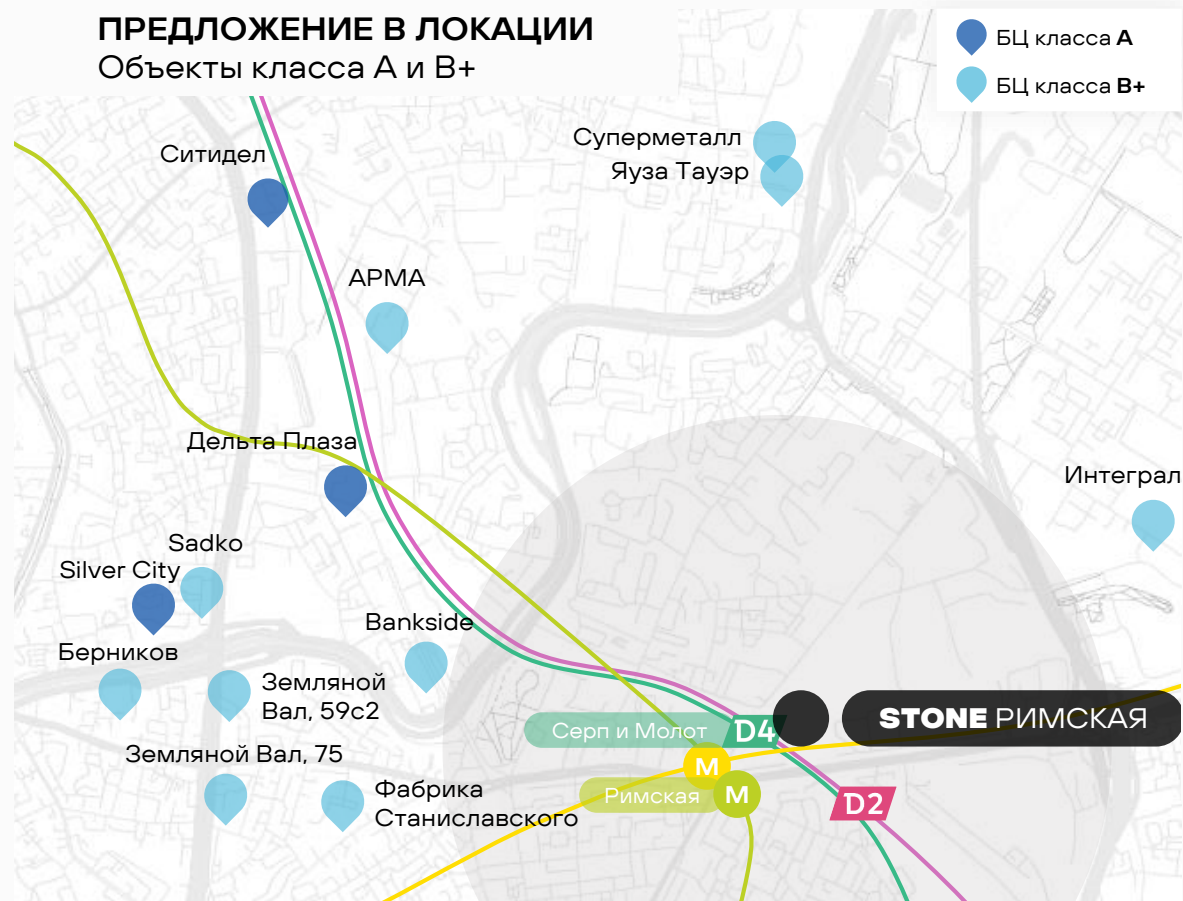


Источник: CMWP, Индикаторы рынка, 2025-05-14

- ▶ **Дефицит качественного предложения у метро Римская:** в шаговой доступности отсутствует предложение качественных офисов. Единственный готовый объект класса А в локации – БЦ Golden Gate, в котором долгое время держится вакансия 0%.
- ▶ **Офисы класса А и В+ на соседних станциях метро почти полностью заполнены.** В этих зданиях наблюдается низкая ротация арендаторов, а освободившиеся помещения мгновенно уходят с рынка. Предложение представлено единичными лотами.
- ▶ **На текущий момент в локации доступно предложение офисов на продажу только в одном бизнес-центре класса А – STONE Римская.**

ПРЕДЛОЖЕНИЕ В ЛОКАЦИИ

Объекты класса А и В+



СТАВКИ АРЕНДЫ В ЛОКАЦИИ

по объектам, отмеченным на карте

A

40 – 60

тыс. руб. /м² в год,
вкл. НДС, без ЭР

B+

24 – 53

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.

3,7%

Уровень вакансии в границах ТТК, офисы класса А, Prime, май 2025 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.

50% площадей

в строящихся бизнес-центрах класса А в зоне СК-ТТК со сроком готовности 2025-2029 гг. 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 в зоне СК-ТТК с готовностью до 2029 года реализовано уже 50% площадей в нарезку. Качественное предложение в центральных локациях уходит с рынка еще на этапе строительства, а многие офисы изначально строятся в формате штаб-квартиры под конкретную компанию.

Предложение офисов на продажу в зоне СК-ТТК на май 2025 года

493 ТЫС. РУБ. м²

Средняя цена офисов класса А в нарезку

22%

Предложение офисов класса А в нарезку - 83 тыс. м², что составляет всего 22% от рыночного объема

ВОЗМОЖНОСТЬ РАБОТАТЬ РЯДОМ С ДОМОМ

STONErise

STONE РИМСКАЯ

Парк «Зеленая река»



3 мин.

Развитая система
городского
транспорта



Благоустроенная
территория



Развитая
инфраструктура

100

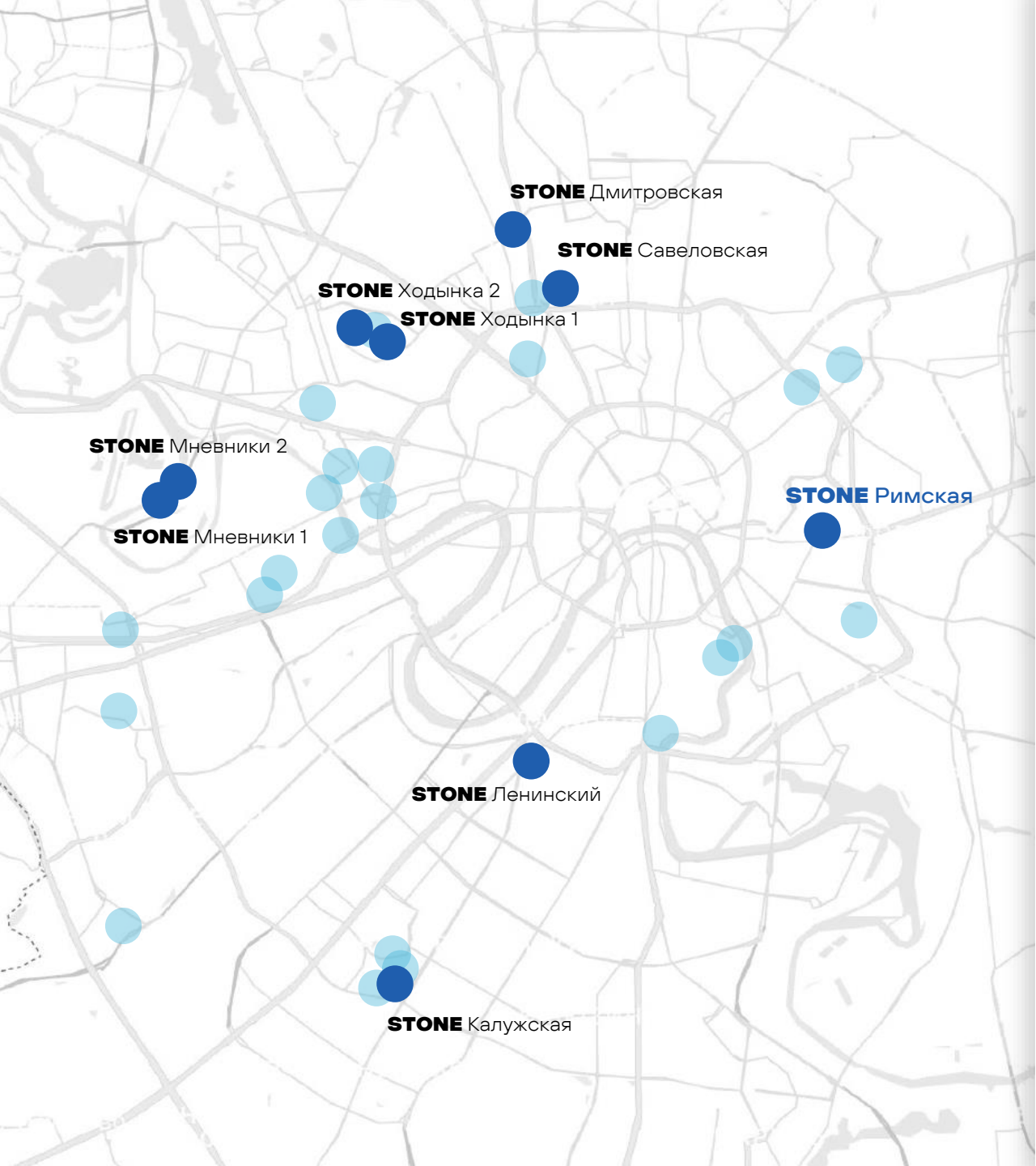
тыс. чел.
в день

Близость к ТПУ
и высокий трафик

более **25**
тысяч жителей

будут проживать в ЖК **Символ**
и **STONErise** к 2030 году

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



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 РИМСКАЯ

445 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

ПЕРСПЕКТИВНАЯ ЛОКАЦИЯ

Офисный проект STONE Римская расположен в историческом районе Лефортово, на границе ЦАО, в шаговой доступности от метро, МЦД и основных транспортных артерий столицы, что 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

40-45 тыс. руб./
м² в год

вкл. НДС
без
ОРЕХ

Shell&Core / класс А

Блоки

45-50 тыс. руб./
м² в год

вкл. НДС
без
ОРЕХ

Shell&Core / класс А

На протяжении нескольких лет уровень свободных площадей здесь стремится к нулю. Приобретение офиса в условиях 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
+ 50% ПОЛУЧЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ДОХОДНОСТИ ЗА СЧЕТ
РОСТА ЦЕНЫ К МОМЕНТУ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА

