



STONE

БОЛЬШАЯ КОЛЬЦЕВАЯ ЛИНИЯ

Значение для развития офисного рынка
Москвы



Октябрь 2024

СОДЕРЖАНИЕ



БОЛЬШАЯ КОЛЬЦЕВАЯ ЛИНИЯ КАК ЭЛЕМЕНТ ТРАНСПОРТНОГО КАРКАСА МОСКВЫ

Большая кольцевая линия (БКЛ) была официально полностью открыта **1 марта 2023 года** и стала самой протяженной линией метро в мире.

Несмотря на то, что к строительству приступили в 2012 году, первые планы построить второе кольцо появились еще 70 лет назад, а самые старые станции в составе БКЛ датируются 1969 годом.

БКЛ в цифрах

10

лет строительства

3

электродепо

29*

станций

70

км путей

* ИНТЕРЕСНО, ЧТО:

22 июня 2024 года закрылся участок БКЛ «Деловой центр – Шелепиха – Хорошевская». С 2018 года этот участок функционировал в режиме вилочного движения, а с его остановкой БКЛ стала полноценной кольцевой линией.

2 закрытых станции возобновят работу в 2026 году в составе радиальной Рублево-Архангельской линии метро.



БКЛ: НЕВЕРОЯТНО, НО ФАКТ

Согласно результатам транспортного моделирования, проведенных Институтом Генплана Москвы, для **юго-западной части БКЛ*** (как и на севере МЦК) наиболее **оптимальным** сценарием развития является **размещение мест приложения труда**, тогда как на станциях **ближе к центру** целесообразно увеличение **жилищной функции**.

Размещение мест приложения труда, в том числе офисов, вдоль БКЛ в ЮЗАО и ЮАО позволяет сократить время в пути до работы за счет высокого охвата населения, проживающего вдоль линии, а также снижает нагрузку на транспортную инфраструктуру центра Москвы.

На данный момент большинство административно-деловых объектов вдоль БКЛ, в том числе строящихся, находится на севере линии в около-центральных районах, однако градостроительный потенциал территорий вблизи периферийных станций имеет шансы стать основой нового делового пояса Москвы в будущем.

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ МЕТРОКОММУНЫ** БКЛ:

«Мневники-Терехово»

-Активно развивающаяся жилая застройка – более 1 млн кв. м жилья (ЖК «Остров»);

-Уникальная спортивная и социальная инфраструктура;

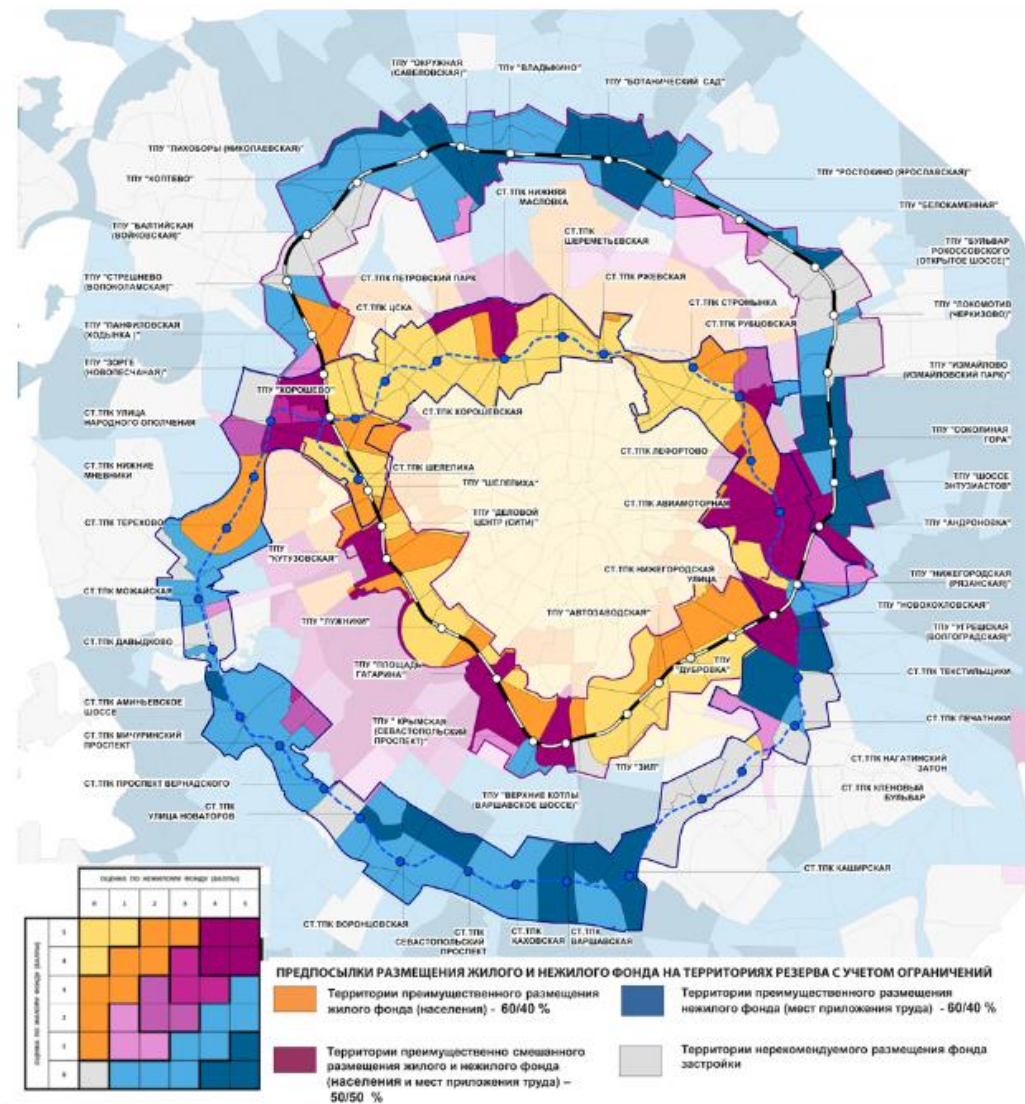
-Открытие БКЛ «Мневники», «Терехово», строительство эстакады через Северо-Западную хорду, строительство автомобильных и переходных мостов, соединяющих Мневниковскую пойму с другими районами.

«Аминьевская»

-Ввод современного жилья бизнес- и комфорт-класса, активированный развитием транспортной инфраструктуры: БКЛ, МЦД, дорожное строительство;

-Наличие земельных резервов под ревитализацию;

-Развитие Москвы на юго-запад в сторону ТиНАО и появление новых центров притяжения вблизи станции.

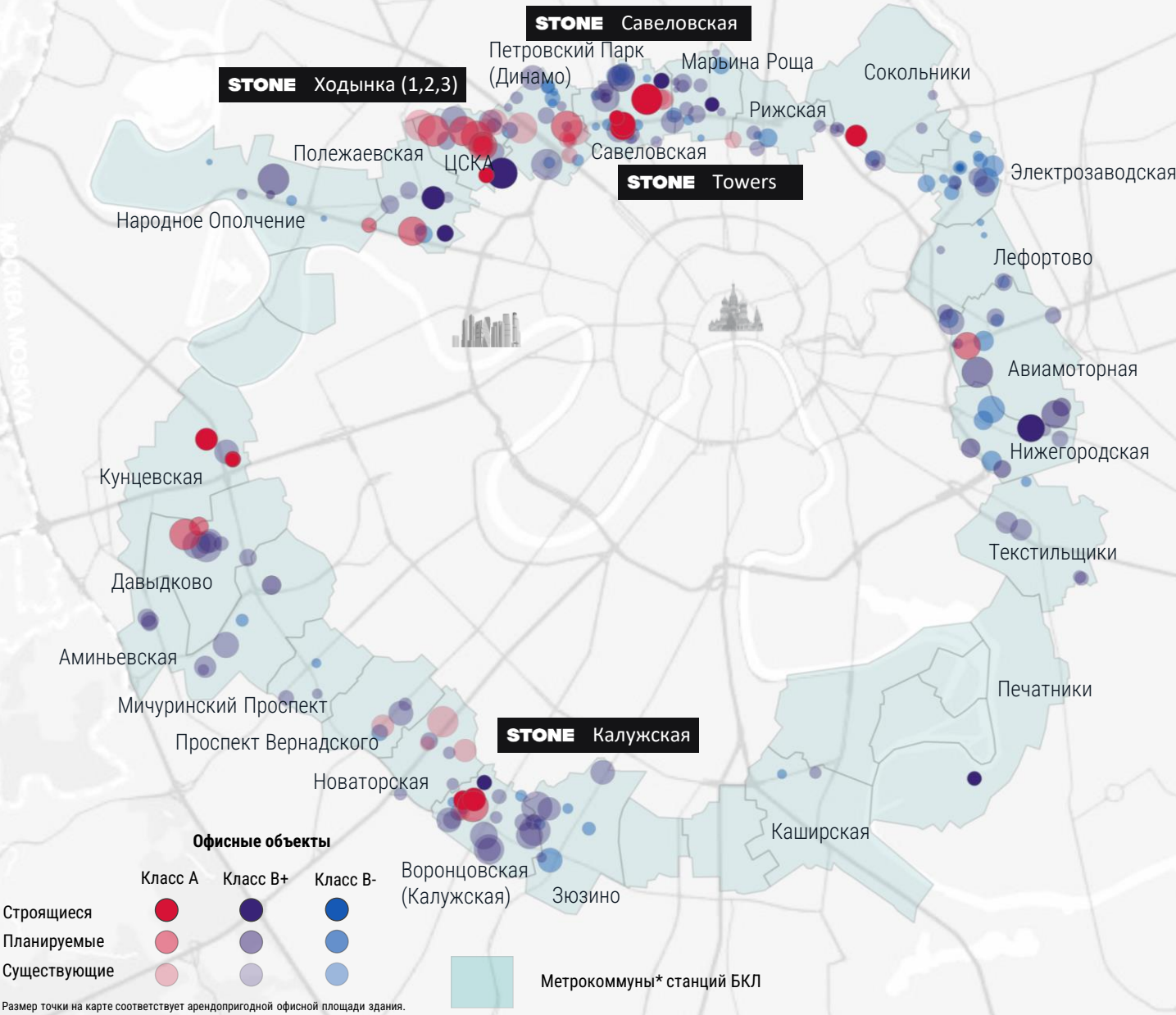


Источник: Институт Генплана Москвы

* До 2017 года рабочим названием Большой Кольцевой Линии служила аббревиатура «ТПК» – Третий пересадочный контур (так как первым пересадочным контуром служат прямые пересадки между радиальными ветками, а вторым контуром – Кольцевая линия)

** Метрокоммуну - непрерывающиеся зоны в радиусе точки притяжения станции метро. Станции, расположенные близко друг к другу или объединенные переходами и являющиеся едиными транспортно-пересадочными узлами, объединены в один хаб.

ОФИСНЫЙ РЫНОК И БКЛ: КАРТА ОБЪЕКТОВ



2,3
МЛН КВ. М

Существующее предложение офисных площадей на Большой Кольцевой Линии метро.

- Вдоль БКЛ расположено **11% всех офисных площадей** Москвы (классы А&В).
- Основная их концентрация наблюдается в районах метро ЦСКА, Аэропорт, Савеловская, где БКЛ пересекается с Ленинградским коридором.
- Открытие БКЛ стимулирует появление новых центров деловой активности в районах с преимущественно жилищной функцией: станция Кунцевская на западе, Новаторская и Калужская – на юге, Нижегородская, Авиамоторная и Сокольники – на востоке.
- К 2027 году общее предложение офисных площадей может вырасти в полтора раза.

Арендопригодная офисная площадь, тыс. кв. м	Класс А	Класс В+	Класс В-
Существующие объекты	323	1 472	446
Строящиеся объекты	280	274	-
Планируемые объекты**	297	116	-

* Метрокоммуну - неперекрывающиеся зоны в радиусе точки притяжения станции метро. Станции, расположенные близко друг к другу или объединенные переходами и являющиеся едиными транспортно-пересадочными узлами, объединены в один хаб.
** Запланированные к строительству объекты со сроком ввода до 2028 года.

ОФИСЫ НА БКЛ: КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Между существующими бизнес-центрами на БКЛ и строящимися проектами наблюдаются существенные различия в приоритетной стратегии реализации. В объектах, введенных в эксплуатацию до 1 сентября 2024 года, за годовой период с 01.09.2023 по 01.09.2024 **95% сделок составила аренда**, тогда как для строящихся объектов за тот же период **более 98% сделок пришлось на продажу**. Смена приоритетной стратегии реализации в строящихся объектах с аренды на продажу характерна для текущего этапа развития офисного рынка Москвы и связана с рядом факторов. Среди них – выход на рынок значительного количества новых игроков, в том числе жилых девелоперов, смена предпочтений бизнеса в условиях внешней турбулентности и волатильности экономического фона и т.д.

	Большая Кольцевая Линия	Москва
Стоимость продажи ¹ , руб. / кв. м		
Класс А, строящиеся объекты	396 000	431 350
Класс В, строящиеся объекты	-	342 840
Арендная ставка ² , руб. / кв. м / год		
Класс А, существующие объекты	24 800	33 084
Класс В, существующие объекты	16 050	24 013
Уровень вакансии, %		
Класс А, существующие объекты	7,4%	7,35%
Класс В, существующие объекты	9,2%	4,2%

1. Сделки 1 сентября 2023 по 1 сентября 2024 под конечного пользователя
2. Базовая арендная ставка по закрытым сделкам, ОРЕХ и НДС исключены, за период 1 сентября 2023 по 1 сентября 2024

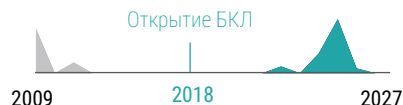
КЕЙСЫ: 3 МЕТРОКОММУНЫ

САВЕЛОВСКАЯ

метрокоммуна БКЛ



Новое строительство в метрокоммунах БКЛ



Характеристика

Развитая деловая метрокоммуна с самым большим предложением офисных площадей на БКЛ – 485 тыс. кв. м (21% от всего предложения БКЛ).

БКЛ и Новое Строительство

Станция Савеловская открылась в составе первого участка БКЛ, когда транспортный потенциал линии был ограничен, поэтому на развитии офисного рынка это отразилось не сразу. С вводом БКЛ, после 11-летнего перерыва, был введен новый БЦ – **STONE Towers**, задержка с открытия станции составила примерно 1 девелоперский цикл.

Сейчас в метрокоммуне строятся БЦ **STONE Савеловская**, **Twist** и др., общей площадью 130 тыс. кв. м.

КАЛУЖСКАЯ

метрокоммуна БКЛ



Открытие БКЛ



Характеристика

В Калужской метрокоммуне помимо существующего офисного предложения существует значительный потенциал для жилого и офисного девелопмента.

БКЛ и Новое Строительство

Ввод БКЛ отразился на офисном сегменте повышением класса объектов. До 2023 года офисный сток метрокоммуны составляли объекты В класса. При этом 90% существующих и строящихся БЦ с датой ввода после открытия БКЛ представлено А классом.

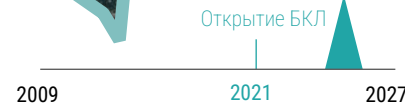
Первым открытием после БКЛ стал БЦ Геолог, к открытию до 2027 года запланированы проекты **STONE**, **AFI Development**, **Level** и **Hutton**, реализующиеся в том числе по программе МПТ.

КУНЦЕВСКАЯ

метрокоммуна БКЛ



Открытие БКЛ



Характеристика

Резиденциальная метрокоммуна с относительно небольшим офисным стоком, но расположенная на Кутузовском направлении, соединяющем центр Москвы и Москва-Сити с Сколково и престижными жилыми районами.

БКЛ и Новое Строительство

С открытием БКЛ и новых радиальных линий зона обслуживания станции Кутузовской уменьшилась. В текущих границах имеется всего один существующий объект, однако после запуска БКЛ были анонсированы новые проекты, ввод которых увеличит сток более чем в 2 раза. Также о развитии локации говорит активный офисный девелопмент в соседних районах.

На станции Кунцевская строятся БЦ класса А: **QOOB** и **Upside** общей площадью 42 тыс. кв. м.

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР STONE О ВЫБОРЕ ЛОКАЦИЙ ДЛЯ ПРОЕКТОВ:

«При выборе локации для строительства для нас особенно важны такие факторы, как бизнес-связь с другими районами, сложившаяся жилая застройка, транспортная доступность и перспективные станции метро. Когда мы выбирали площадку для STONE Савеловская, городской программы создания мест приложения труда (МПТ) еще полноценно не существовало. Но у нас был рядом другой перспективный проект – STONE Towers, который находится между “Белорусской” и “Савеловской” и географически расположен в престижном Белорусском деловом районе, и мы понимали, что постепенно бизнес-кластер начнет расширяться, формируя единую деловую среду.»

«STONE Калужская не был нашим первым проектом в данной локации: ранее мы наблюдали хорошую заполняемость помещений на примере нашего бизнес-центра NEO GEO класса В+. Вакансия в локации даже в пандемийные и кризисные годы держалась на минимальном уровне. В последние годы на Калужской начали появляться жилые комплексы бизнес- и премиум-класса, при этом отсутствовало доступное предложение офисных площадей класса А. Мы понимали, что данная метрокоммуна представляет собой очень перспективное место для развития офисной среды, дополнительно появилась городская программа по созданию МПТ, и мы сделали ставку на то, что при наличии жилой и офисной составляющей в проекте это сбалансирует его экономику.»

ОФИСЫ НА БКЛ: ПОРТРЕТ ПОТРЕБИТЕЛЯ И СПЕЦИФИКА ПРОДУКТА*

1

МЕНЬШЕ РАЗМЕР

Локальные бизнес-центры (находящиеся от ТТК на расстоянии более 2-3 км, где нет привязки к деловым локациям) реализуются преимущественно небольшими блоками (70-150 кв. м) и имеют меньшую общую площадь, чем объекты в развитых деловых локациях – чаще всего от 30 до 100 тыс. кв. м. В таких локациях основной спрос формируют люди, которые живут рядом и желают работать недалеко от дома, но в более качественных помещениях, поэтому нарезка для них является оптимальным вариантом.

2

БОЛЬШЕ МЕЛКОЙ НАРЕЗКИ

Как правило, соотношение мелкой нарезки (от 50 до 300 кв. м) и крупных блоков в развивающихся метрокоммунах составляет 70% на 30%, в крупных деловых районах – 50% на 50%.

3

ИНФРАСТРУКТУРА – ИНВЕСТОРАМ

В локальных бизнес-центрах большая часть инфраструктуры реализуется инвесторам на продажу, в деловых локациях – остается под управлением управляющей компании.

4

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ПРЕДПОЧТЕНИЯ

На ранних этапах строительства в локальных объектах в структуре спроса преобладают инвесторы, в деловых локациях – конечные пользователи.

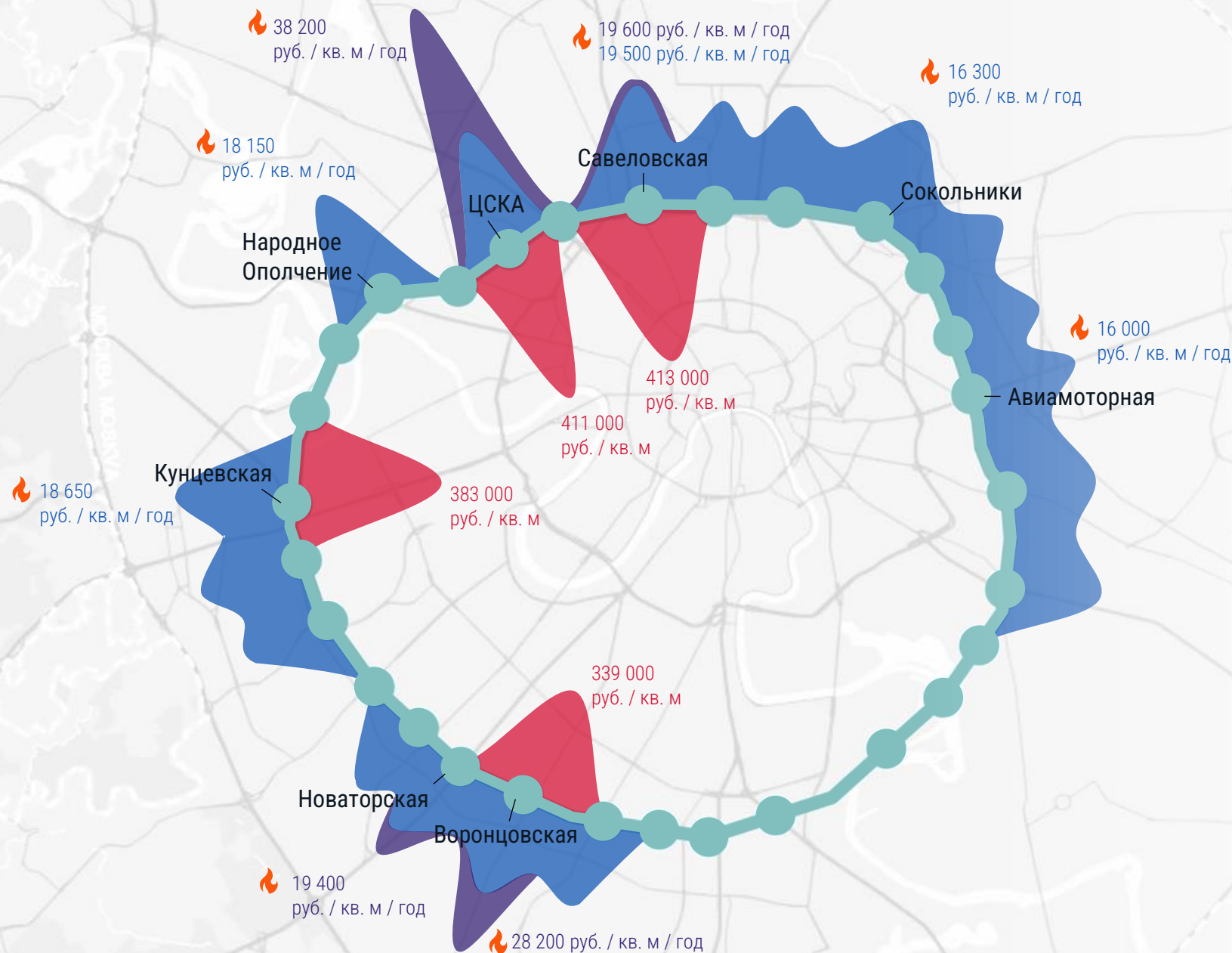
АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР STONE
ОБ ИНФРАСТРУКТУРНОЙ
СОСТАВЛЯЮЩЕЙ:

“

В локальных бизнес-центрах мы закладываем инфраструктуру для удовлетворения потребностей жителей района в целом, а не только будущих резидентов бизнес-центра. В первую очередь, это магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптеки, отделения банков, сервисы сферы услуг. При этом в деловых локациях мы стремимся делать акцент на удовлетворении потребностей будущих сотрудников бизнес-центра. Например, в новом флагманском офисном квартале STONE Ходынка 2, расположенном в границах Ленинградского делового коридора у станции БКЛ “ЦСКА”, предусмотрена собственная развитая инфраструктура, где под нашим управлением останутся помещения столовой, фитнес-студии, несколько кафе, большой ресторан с террасой, помещения под SPA, арт-галерея, конференц-зал и другие инфраструктурные блоки.

*данные аналитического центра STONE

ОФИСЫ НА БКЛ: САМЫЕ ДОРОГИЕ СТАНЦИИ



24 800 руб. / кв. м / год





Ставка аренды
в существующих объектах, класс A¹

16 050 руб. / кв. м / год

Ставка аренды
в существующих объектах, класс B¹

396 000 руб. / кв. м

Цена продажи
в строящихся объектах, класс A²

-  Средневзвешенная ставка аренды в существующих объектах, класс A¹, расположенных вблизи станции БКЛ
-  Средневзвешенная ставка аренды в существующих объектах, класс B¹, расположенных вблизи станции БКЛ
-  Средневзвешенная цена продажи в строящихся объектах класса A², расположенных вблизи станции БКЛ
-  Станции БКЛ с самой высокой средневзвешенной арендной ставкой

- Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам, не включает НДС и операционные расходы за период 1 сентября 2023 по 1 сентября 2024
- Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи с учетом НДС, рассчитанная по закрытым сделкам под конечного пользователя за период 1 сентября 2023 по 1 сентября 2024.

БКЛ И ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ: ВЫВОДЫ

01

С точки зрения транспортного планирования лучше всего для новых бизнес центров подходят периферийные станции БКЛ.

Существующее офисное предложение, напротив, сконцентрировано на станциях ближе к центру.

03

В объектах, введенных в эксплуатацию до 1 сентября 2024 года, за период 01.09.2023 - 01.09.2024 95% сделок составила аренда, тогда как для строящихся объектов за тот же период более 98% сделок пришлось на продажу.

02

На станциях БКЛ расположено 11% всех офисных площадей классов А&В Москвы.

Объем офисного предложения в зоне обслуживания БКЛ может увеличиться в 1,5 раза к 2027 году .

04

Увеличение объемов нового строительства на фоне открытия БКЛ наблюдается как в метрокоммунах с высоким уровнем сложившейся деловой инфраструктуры, так и в преимущественно жилых районах, расположенных вдоль линии. Степень влияния БКЛ на офисную привлекательность метрокоммун определяется различными факторами.

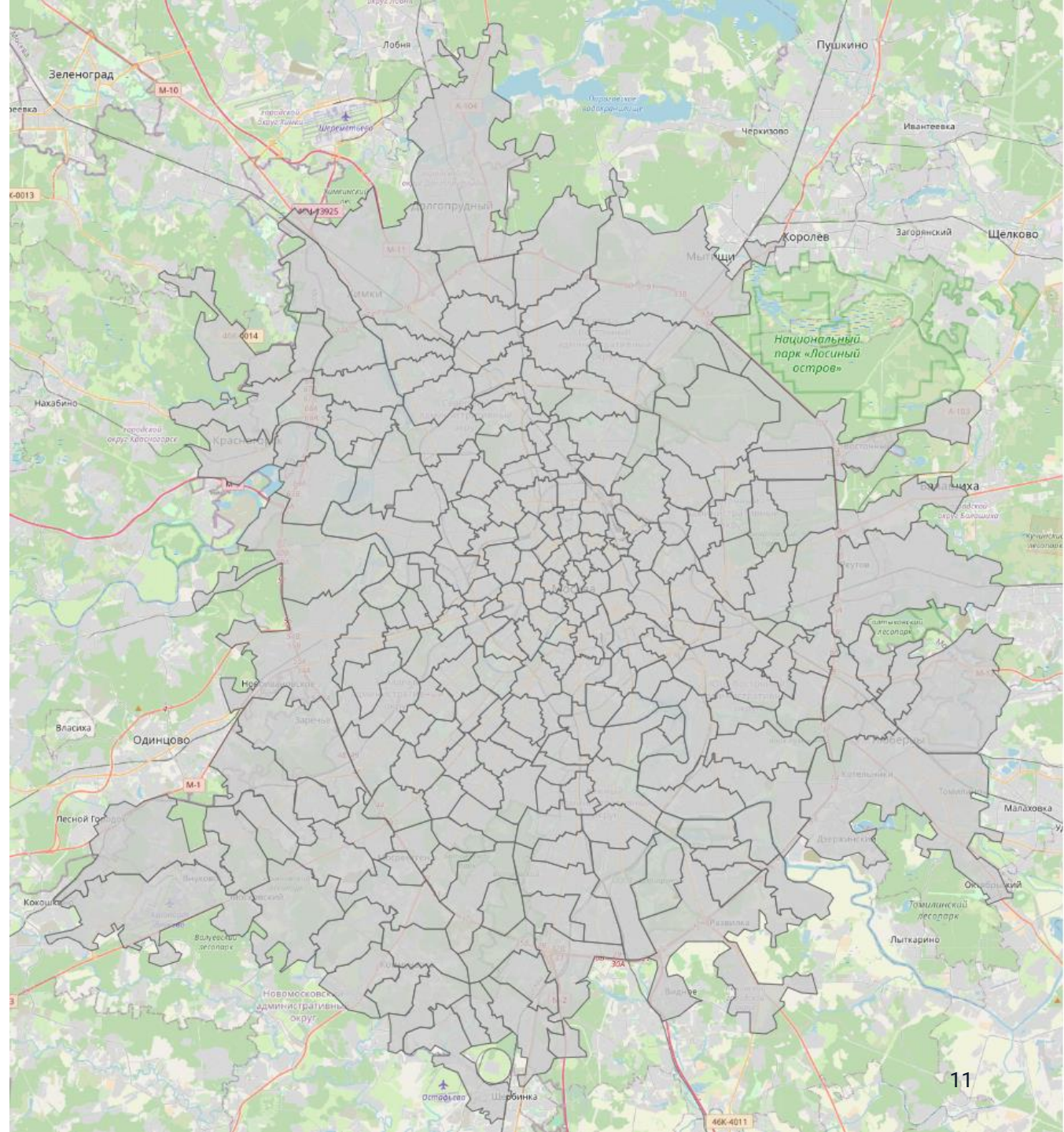


ПРИЛОЖЕНИЕ: ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ДЕЛЕНИЕ МОСКВЫ: МЕТРОКОММУНЫ

Население Москвы является высокоавтомобильным, поэтому минимальной единицей географического анализа рынка недвижимости Москвы выбраны зоны вокруг станций метро.

ПОДХОД СМВР:

- 01** Территория города разделена на неперекрывающиеся зоны в радиусе точки притяжения. Центром каждой метрокоммуны и точкой ее притяжения мы считаем станцию метро.
- 02** Станции, расположенные близко друг к другу или объединенные переходами и являющиеся едиными транспортно-пересадочными узлами, объединены в один хаб.
- 03** Размер зоны зависит от плотности сетки станций метро. В центре города, где станций больше, метрокоммуны имеют меньшую площадь, в то время как, на периферии, где плотность расположения станций метро невысока, зоны имеют более значительную площадь.



КОНТАКТЫ



Наталья Никитина

Международный партнер
Руководитель офисной группы
Natalia.Nikitina@cmwp.ru



Полина Афанасьева

Руководитель департамента
исследований и аналитики
Polina.Afanasieva@cmwp.ru



Никита Дронов

Заместитель руководителя
департамента исследований
и аналитики
Nikita.Dronov@cmwp.ru

STONE Аналитический центр STONE
Info@stone.ru

