

STONE АНАЛИТИКА

АНАЛИТИКА ПО ДЕЛОВОМУ КЛАСТЕРУ МНЕВНИКИ
С ПРОГНОЗОМ АРЕНДНЫХ СТАВОК

ОКТЯБРЬ 2025

OFFICE

НОВЫЙ ДЕЛОВОЙ КЛАСТЕР

3,5%

Доля свободных площадей*
Москва-Сити

2,4%

Доля свободных площадей*
Ленинградский коридор

В условиях острого дефицита качественных площадей в сложившихся деловых районах спрос продолжает смещаться в смежные перспективные локации

– формируется деловой кластер **Мневники**

Западное направление исторически считается одним из наиболее привлекательных для арендаторов офисной недвижимости. В частности, локация Мневниковской поймы, обладающая уникальным расположением вдоль Москвы-реки, сегодня активно развивается не только с точки зрения жилой застройки, но и как новая точка притяжения деловой активности. Вместе с этим **кластер обладает отличной транспортной доступностью** – две станции Большой кольцевой линии метро, а также удобный выезд на Северо-Западную хорду.

Расположение в составе динамично развивающегося субрынка Большой Сити, близость к Москва-Сити, кластеру Ходынка и Ленинградскому коридору, обеспечивает **уникальные возможности для партнерства и укрепления деловых связей**.

200 ^{тыс.}
м²

Площадь офисов в локации
с готовностью в 2025-2030 гг.

48%

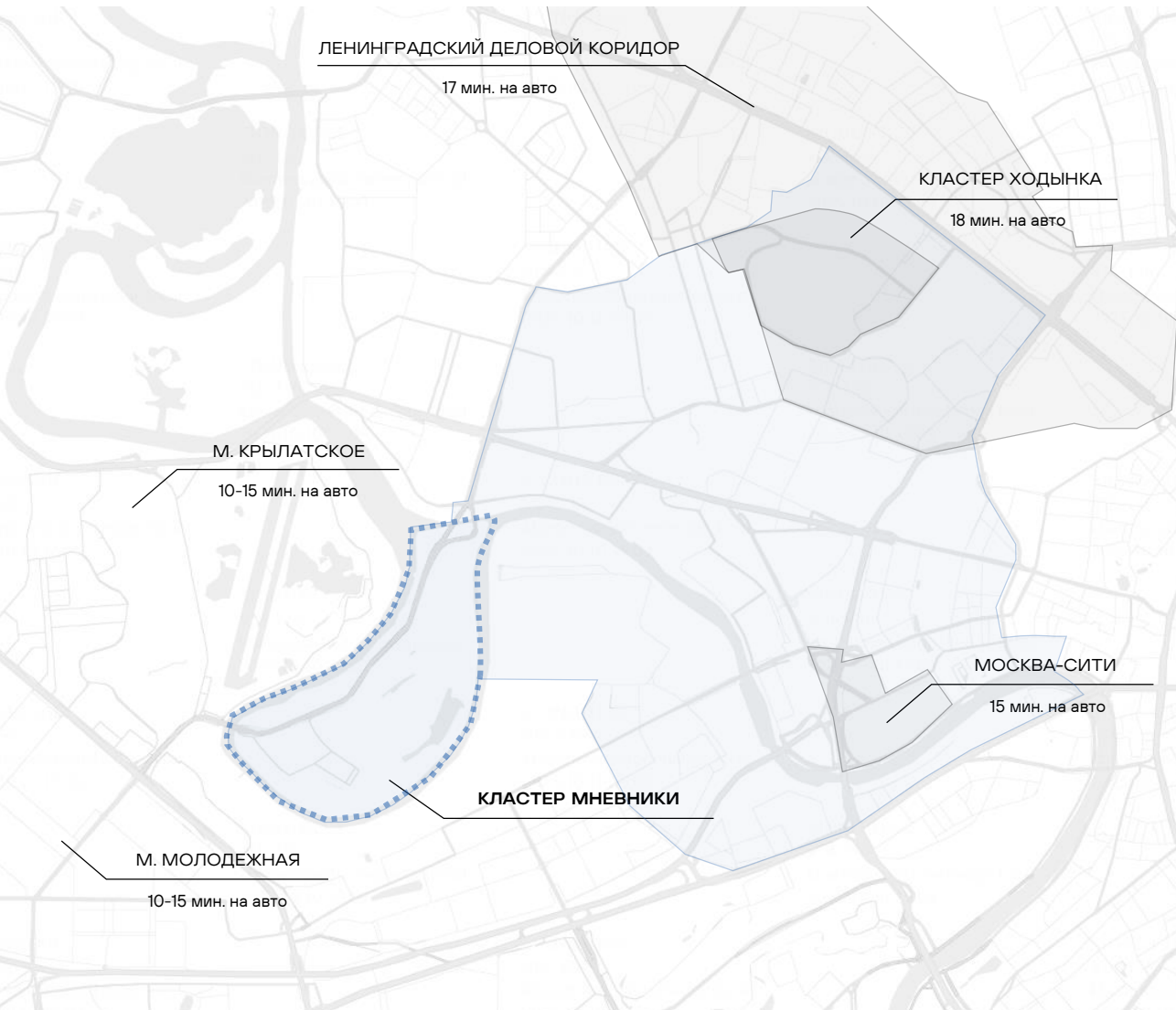
Доля реализованных офисных
площадей с готовностью в 2025-2030 гг.

На сегодняшний день в кластере Мневники **отсутствует готовое предложение**. Объем строящихся и заявленных офисных площадей составляет 200 тыс. м² к 2030 году.

* Источник: IBC Real Estate, Деловые районы Москвы, Октябрь 2025
Все индикаторы на слайде рассчитаны по существующим бизнес-центрам



ВЫСОКИЙ ПОТЕНЦИАЛ СТАВОК



В связи с отсутствием готового предложения класса А в кластере Мневники **основой для прогноза уровня запрашиваемых ставок выступают смежные локации**, преимущественно Москва-Сити и Ленинградский коридор. Несмотря на то, что некоторые объекты в данных субрынках были построены более 15 лет назад, ставки аренды в них значительно выше среднерыночных показателей.

Ставки аренды по существующим объектам классов Prime и А

51,0 тыс. руб./
м² в год

Средневзвешенная ставка
Москва внутри МКАД

90,0 тыс. руб./
м² в год

Средневзвешенная ставка
Москва-Сити

68,4 тыс. руб./
м² в год

Средневзвешенная ставка
Кластер Ходынка

60,0 тыс. руб./
м² в год

Средневзвешенная ставка
м. Крылатское

57,0 тыс. руб./
м² в год

Средневзвешенная ставка
Ленинградский коридор

54,0 тыс. руб./
м² в год

Средневзвешенная ставка
м. Молодежная

65–80 тыс. руб./
м² в год

Ожидаемый уровень средних ставок
в кластере Мневники, 2028–2030 гг.

С учетом уникальных
характеристик локации
**фактические ставки в STONE
Мневники могут быть выше.**

ПРЕИМУЩЕСТВА ЛОКАЦИИ

4-12 мин.
пешком

до м. Терехово
от STONE Мневники

3 млн м²

жилья и инфраструктуры
в окружении

>22 тыс.
жителей

будет проживать
в Мневниках к 2035 г.

Транспортная доступность

Расположение в формирующемся деловом кластере Мневники с удобной транспортной доступностью и выездом на основные магистрали обеспечивает быстрый доступ к Москва-Сити и прямой доступ к кластеру Ходынка и Ленинградскому коридору.

Природная среда

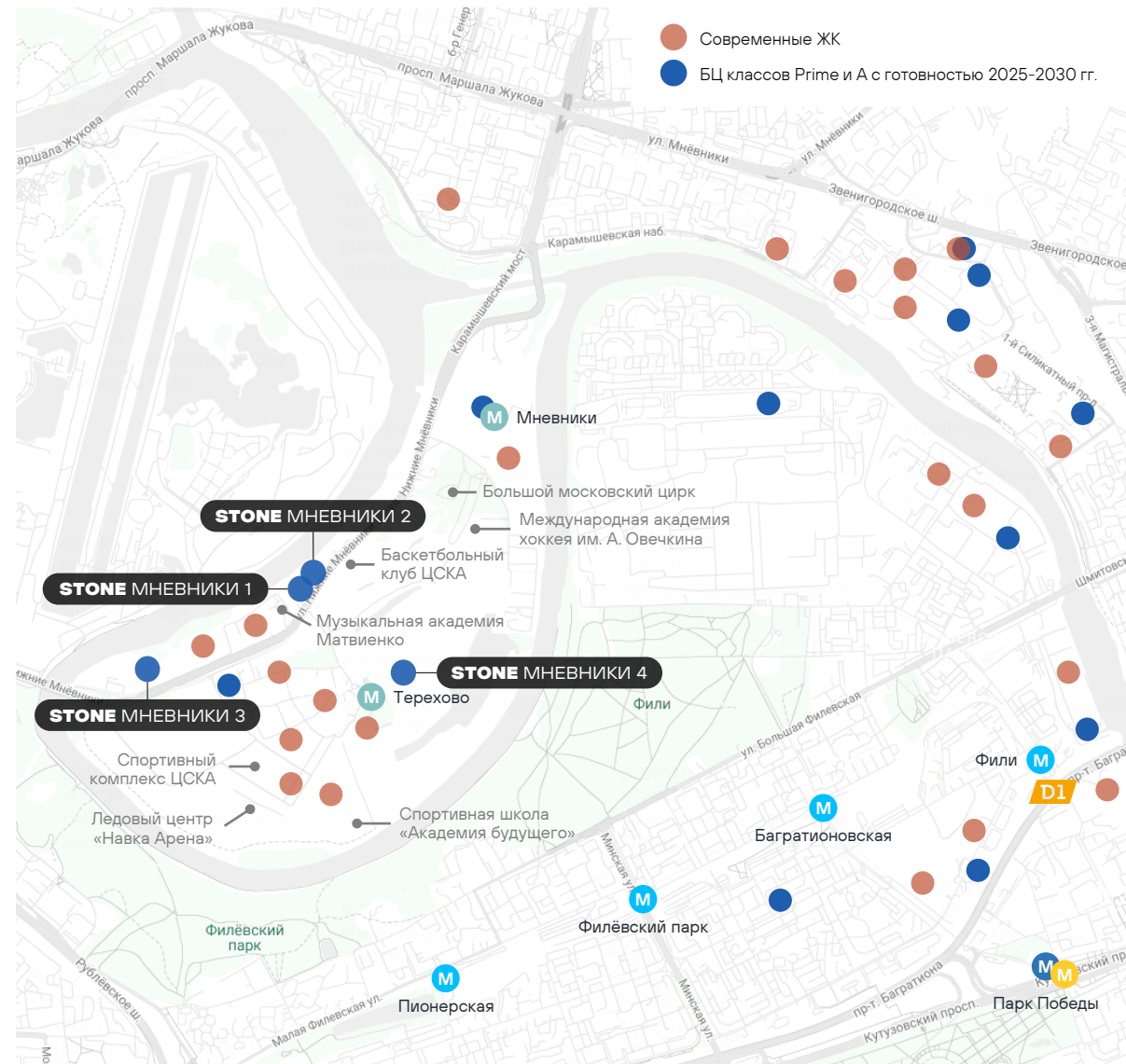
Уникальная природная среда вблизи Москвы-реки с прямым выходом на благоустроенную набережную и в парковые зоны, создающая здоровый микроклимат и условия для продуктивной работы в гармонии с природой.

Развитие инфраструктуры

К 2035 году в локации появится 3 млн м² инфраструктуры, в том числе масштабный премиальный жилой комплекс Остров, спортивный кластер, социальные и культурные объекты, формирующие комфортную городскую среду.

Работа рядом с домом

Оптимальные условия для развития HR-бренда компаний благодаря возможности предложить сотрудникам формат «работа рядом с домом», что минимизирует время на дорогу и способствует улучшению work-life balance.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ В ЛОКАЦИИ

Сегодня в кластере Мневники полностью отсутствует готовое предложение офисных площадей класса А. При этом **уже сейчас фиксируется повышенный спрос на качественные офисы, что подтверждается показателями распроданности проектов STONE** – 100% в STONE Мневники 1 и 55% в STONE Мневники 2. Растущий спрос в условиях дефицита предложения в локации создает уникальные условия для инвесторов, собственников и арендаторов.

ЭКСПЕРТИЗА STONE

Востребованность офисов в кластере Мневники подтверждает высокая доля реализации проектов:

100%

РЕАЛИЗОВАНО В **STONE** МНЕВНИКИ 1

55%

РЕАЛИЗОВАНО В **STONE** МНЕВНИКИ 2

СКОРО

STONE МНЕВНИКИ 3

ЗДАНИЕ

STONE МНЕВНИКИ 4

Широкая линейка продуктов, от небольших офисов до этажей и здания целиком, позволяет **удовлетворить спрос как со стороны инвесторов, так и со стороны конечных пользователей**, которые приобретают площади под размещение собственного бизнеса. Так, в проектах STONE в Мневниках **порядка 50% площадей приобретаются под размещение собственного бизнеса**.



СОБСТВЕННАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Дополнительным преимуществом бизнес-центров STONE в Мневниках станет **собственная инфраструктура для работы и отдыха**. В составе офисных проектов предусмотрены различные пространства и услуги для резидентов, способные закрыть **ключевые сценарии ежедневного потребления**: столовые, кафе, ресторан, сервисные и торговые помещения. Автономная внутренняя инфраструктура бизнес-центров будет способствовать не только экономии времени, но и комплексному поддержанию work-life balance.

УНИКАЛЬНЫЕ ФОРМАТЫ ОФИСОВ

В линейке офисных решений STONE представлены эксклюзивные форматы, сочетающие уникальные архитектурные решения с инвестиционной привлекательностью.

Под размещение малого или среднего бизнеса, формат family office или ритейл, помимо классических офисов STONE предлагает офисы с террасами, видовые и клиентские офисы.



ОФИСЫ С ТЕРРАСАМИ

Бизнесу:

Подходит для компаний, формирующих представительства и штаб-квартиры с премиальными зонами для топ-менеджмента, клиентов и партнеров: международные корпорации, холдинги, финансово-промышленные группы. Террасы дают возможность создавать собственные зоны для презентаций, переговоров, мероприятий под открытым небом, усиливая корпоративный имидж.

Инвесторам:

Для инвесторов данный формат – эксклюзивный актив, который формирует стабильно высокий спрос со стороны арендаторов за счет ограниченного предложения на рынке. Наличие террас повышает престиж и редкость формата, позволяет удерживать премиальные ставки аренды, сокращает срок экспозиции, создает потенциал для роста капитализации при перепродаже.

+ 15-20%

На офисы с террасами ставки аренды выше на 15-20%



ВИДОВЫЕ ОФИСЫ

Бизнесу:

Формат для компаний, которые формируют репрезентативное пространство для сотрудников и клиентов: представители банковского сектора, IT и телеком, крупные нефтегазовые и строительные компании. Панорамные виды и престижное расположение выступают нематериальным активом компании, усиливая имидж и повышая привлекательность для сотрудников и клиентов.

Инвесторам:

Для инвесторов видовые офисы – продукт с высокой ликвидностью. Панорама на реку повышает статус и редкость предложения, что позволяет устанавливать арендные ставки выше на 15-20% и сокращает срок экспозиции. Видовые офисы легче перепродавать и масштабировать как инвестиционный портфель.

+ 15-20%

На видовые офисы ставки аренды выше на 15-20%



КЛИЕНТСКИЕ ОФИСЫ

Бизнесу:

Формат ориентирован на тех, кто работает с постоянным потоком посетителей: сфера услуг, частные сервисные центры, агентства недвижимости, шоу-румы и офисы продаж, ювелирные мастерские, медицинские центры. Здесь важны отдельный вход, читаемая навигация, возможность интеграции фирменного стиля, сочетание офисной работы и обслуживания клиентов.

Инвесторам:

Для инвесторов клиентские офисы – формат с повышенной доходностью. Высокий и стабильный спрос со стороны сервисных и ритейл-операторов позволяет устанавливать ставку аренды на 20-25% выше, чем на классические офисы. Такой продукт дает широкую базу потенциальных арендаторов и высокую скорость повторного заселения, снижая риск вакантности и обеспечивая устойчивую доходность.

+ 20-25%

На клиентские офисы ставки аренды выше на 20-25%

УНИКАЛЬНЫЕ ФОРМАТЫ ОФИСОВ

В линейке офисных решений STONE представлены эксклюзивные форматы, сочетающие уникальные архитектурные решения с инвестиционной привлекательностью. Под крупные компании и размещение штаб-квартир STONE предлагает варианты крупного объема – от крупных блоков до башен целиком.



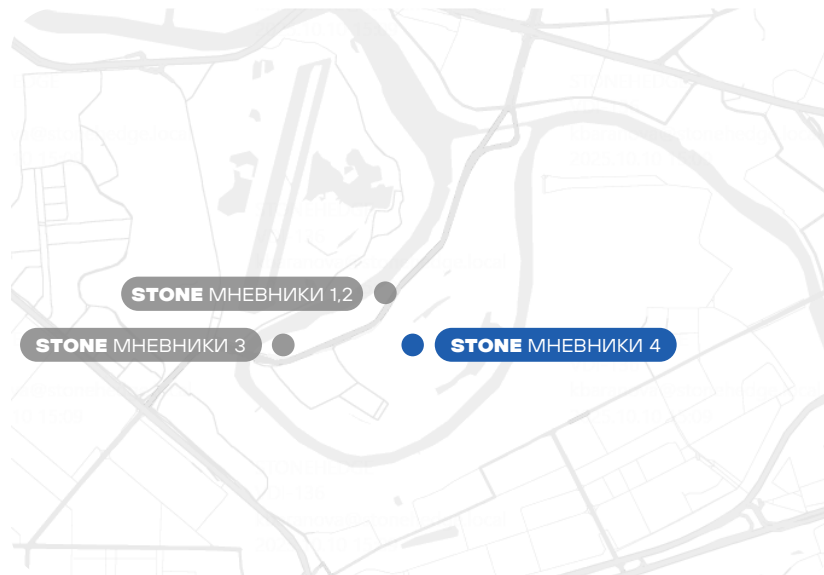
КРУПНЫЕ БЛОКИ

Бизнесу:

Ориентирован на тех, кто [управляет крупными командами и сложной организационной структурой](#). Востребован среди представителей нефтегазового сектора, банковских структур, компаний с госучастием и медицинских компаний. Гибкая планировка позволяет резидентам формировать [собственную экосистему рабочих и общественных зон](#).

Инвесторам:

Для инвесторов крупные офисные блоки в Мневниках – востребованный формат за счет критического дефицита подобных помещений в сложившихся субрынках. Так, по данным CORE.XP на сентябрь 2025 года [офисы от 5 000 м² составляют всего 2% от общего количества доступных в Москве предложений в аренду](#). В Москва-Сити и на Западе полностью отсутствуют помещения данной площади.



БАШНЯ ЦЕЛИКОМ

Бизнесу:

Подходит для тех, кто требует [полного контроля над зданием и собственной вертикальной инфраструктурой](#) – ресурсодобывающие компании, банковские структуры, государственные и международные корпорации. Данный формат позволяет создать [индивидуальную экосистему, от ресепшенов до VIP-этажей, подчеркивая масштаб бизнеса](#).

Инвесторам:

Для инвесторов владение башней целиком позволяет работать с одним крупным арендатором. Долгосрочная аренда [повышает капитализацию, делает объект привлекательным для институциональных и фондовых покупателей](#). Острый дефицит таких предложений на рынке создает дополнительный потенциал для роста запрашиваемой ставки.

РЕЗЮМЕ

Особенный деловой кластер

Мневники – резиденция Москва-Сити в природной среде: **место, где можно работать с комфортом загородного формата**. Уникальное расположение, удобная транспортная доступность и близость к ключевым бизнес-районам обеспечивает высокий потенциал перспективного делового кластера. С учетом текущих планов по застройке объем предложения в локации составит 200 тыс. м² офисов к 2030 г.

Высокий потенциал роста цен и ставок

Западное направление исторически считалось **одним из наиболее престижных**, что подтверждается высокими ставками и низкой долей свободных площадей в качественных бизнес-центрах. В частности, динамично развивающийся кластер Мневники привлекает бизнес и инвесторов за счет уникального расположения и отсутствия готовых объектов класса А. С учетом дальнейших планов по застройке и развитию локации, **прогнозируемый рост стоимости квадратного метра к 2028-2030 гг. составит минимум 50%**, а средние арендные ставки зафиксируются на уровне не ниже 65–80 тыс. руб./м² в год.

800 тыс. руб./
м²

Средневзвешенная цена м² с НДС
к 2028-2030 гг.

65–80 тыс. руб./
м² в год

Диапазон средних ставок
(с НДС, без ОРЕХ) к 2028-2030 гг.

Уникальные форматы офисов

В проектах STONE Мневники представлены **уникальные форматы офисных помещений** – офисы с террасами, видовые и клиентские офисы. Данные форматы **позволяют устанавливать арендные ставки на 15-25% выше** за счет повышенного спроса и ограниченного предложения. Для инвесторов они представляют высоколиквидные активы с коротким сроком экспозиции и стабильной доходностью.



STONE

Лоты недели, старты продаж, аналитика рынка, динамика строительства и инвестиционные стратегии.



Telegram



@stone_developer



Удобная и профессиональная консультация экспертов STONE в привычном для вас мессенджере



WhatsApp



+7 (936) 936-89-18



Предложения для бизнеса и инвестиций в любом проекте STONE OFFICE на нашем сайте



stone.ru



sales@stone.ru

