

STONE АНАЛИТИКА

ОБЗОР РЫНКА АРЕНДЫ В ЛОКАЦИИ
ПРОЕКТА STONE КУРСКАЯ

ДЕКАБРЬ 2025

OFFICE

КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ

131 тыс.
м²

Общая площадь офисов,
классы A и Prime

10,9 тыс.
м²

Новое строительство
с начала года

4,2 %

Доля свободных
площадей, класс А

+28 %

Рост средневзвешенной ставки аренды по закрытым
сделкам за последний год

- **Стабильный рост арендных ставок**

Дефицит качественных офисных площадей и высокий спрос, обусловленный востребованностью локации, формируют давление на арендные ставки, которые демонстрируют стабильный рост. Так, за последний год средневзвешенная ставка аренды по закрытым сделкам выросла на 28%.



- **Продолжение Центрального делового района**

МетроКомунна Курская является естественным продолжением Центрального делового района, предлагая бизнесу престижное расположение и отличную транспортную доступность.

- **STONE Курская - первый* введенный бизнес-центр на Курской за последние 14 лет**

Центральный деловой район и метроКомунна Курская, в частности, характеризуются острым дефицитом качественных современных площадей. Большая часть существующих офисных зданий являются устаревшими и не отвечают актуальным требованиям бизнеса.

* В классах A и Prime

ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СДЕЛОК В ЦЕНТРЕ В 2025 ГОДУ



Центральный Телеграф

м. Охотный ряд
28 тыс. м²

Покупка



Дом Chkalov

м. Курская
10 тыс. м²

Аренда



Милютинский, 12

м. Лубянка
9 тыс. м²

Аренда



Яндекс



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОФИСОВ В АРЕНДУ

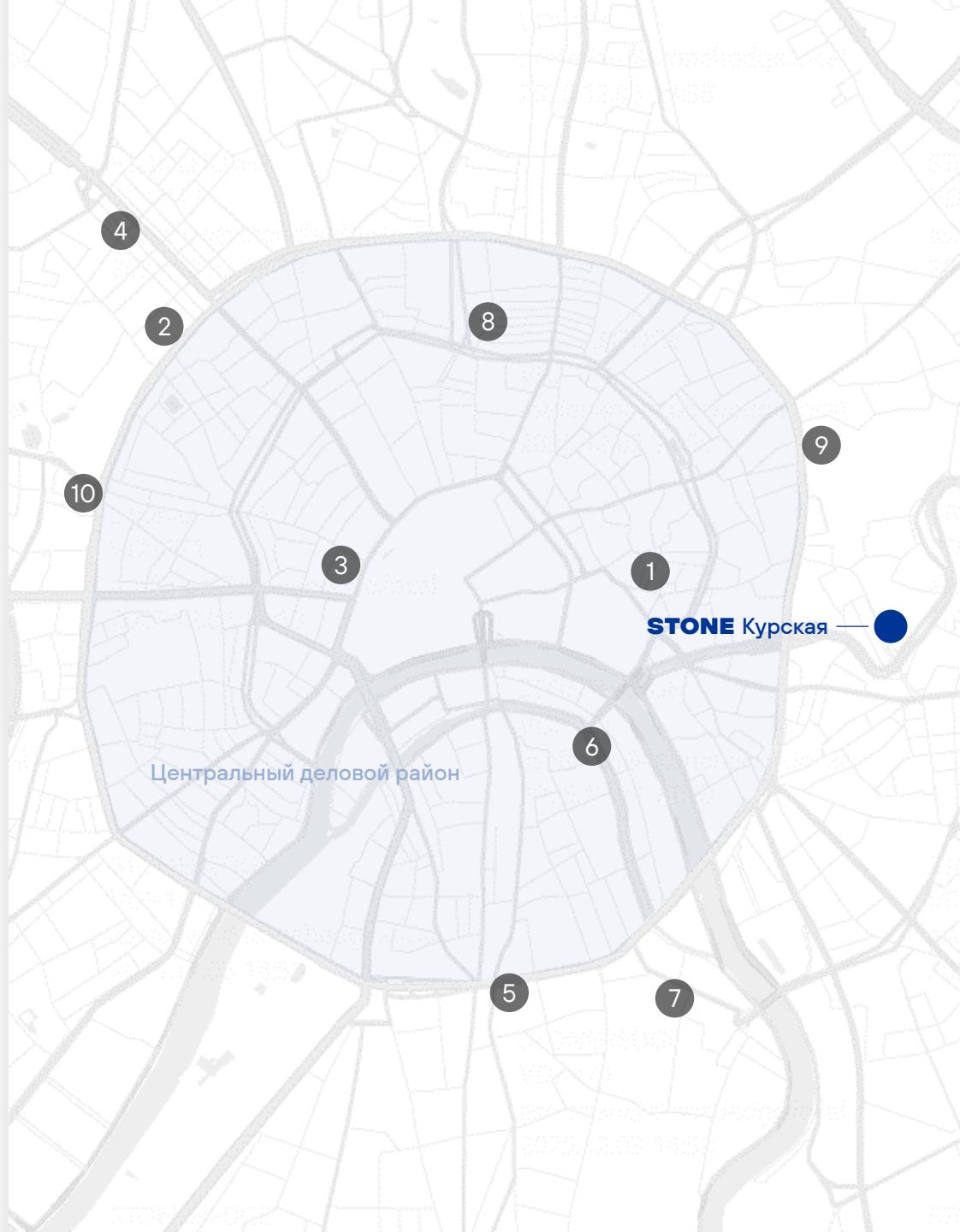
В Центральном деловом районе и в ближайших локациях качественное предложение готовых офисов сильно ограничено. **На текущий момент доступно менее 30 помещений, готовых к въезду.**

№ на карте	Проект	Класс	Ввод	Площади, м ²	по убыванию min ставки	
					Арендные ставки, тыс. руб./м ² в год	вкл. ОРЕХ
1	Ивановская Горка	A	2007	112 - 646	82,0 - 87,5	
2	Ducat Place III	A	2006	193 - 198	78,0	
3	Романов Двор (Фаза II)	Prime	2014	279 - 2 974	78,0 - 84,0	
4	Четыре Ветра	Prime	2007	1667	78,0	
5	Wall Street	Prime	2013	1771	69,6	
6	Central City Tower	A	2005	1900	66,0	
7	Вивальди Плаза	A	2011	50	66,0	
8	Легенда Цветного	A	2010	1670	66,0	
9	Ситидел	A	2008	844 - 1700	57,6 - 61,9	
10	ВЭБ Центр	A	2003	1138	54,0	

71,6 тыс. руб./м² в год

Средневзвешенная арендная ставка в ЦДР и ближайших локациях на вакантные офисные помещения

Данные приведены по существующим офисным зданиям классов A и Prime
Помещения, доступные к въезду на 01.12.2025
Все ставки с учетом НДС без ОРЕХ, если не указано иное



РЕЗЮМЕ



- **Востребованная локация**

Исторически центральные локации являются наиболее престижными для бизнеса благодаря соседству с крупнейшими корпорациями, развитой инфраструктуре и отличной транспортной доступности.

- **Уникальный продукт**

В ЦДР и ближайшем окружении доступно менее 30 офисов, готовых к въезду. При этом все помещения сосредоточены в устаревших зданиях.
Новые объекты с доступным предложением в локации отсутствуют.

- **Стабильный рост арендных ставок**

Арендные ставки в центральных локациях демонстрируют устойчивый рост, обусловленный дефицитом качественного предложения и высоким спросом со стороны арендаторов.

71,6 тыс. руб./
м² в год

Средневзвешенная ставка
в ЦДР и ближайших локациях

4,2 %

Доля свободных площадей
в метрополитене Курская

STONE Курская – первый введенный бизнес-центр на Курской
за последние 14 лет среди объектов классов А и Prime