

# STONE АНАЛИТИКА

ОБЗОР РЫНКА АРЕНДЫ В ЛОКАЦИИ  
ПРОЕКТА STONE КУРСКАЯ

ДЕКАБРЬ 2025

OFFICE

# КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ

**131** тыс.  
м<sup>2</sup>

Общая площадь офисов,  
классы А и Prime

**10,9** тыс.  
м<sup>2</sup>

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.

# ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СДЕЛОК В ЦЕНТРЕ В 2025 ГОДУ



**Центральный Телеграф**

м. Охотный ряд  
28 тыс. м<sup>2</sup>

Покупка



**Дом Chkalov**

м. Курская  
10 тыс. м<sup>2</sup>

Аренда



**Милютинский, 12**

м. Лубянка  
9 тыс. м<sup>2</sup>

Аренда



# ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОФИСОВ В АРЕНДУ

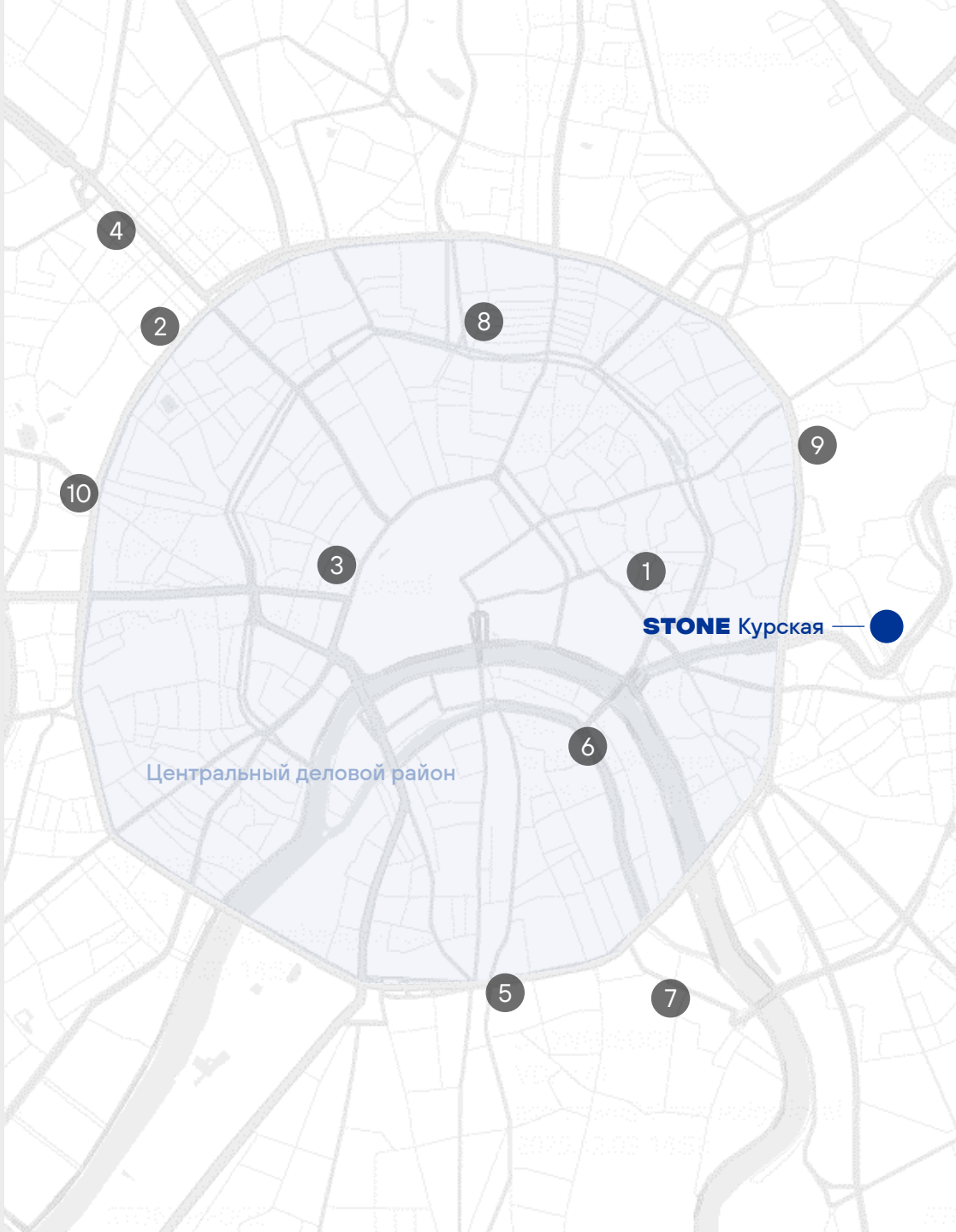
В Центральном деловом районе и в ближайших локациях качественное предложение готовых офисов сильно ограничено. **На текущий момент доступно менее 30 помещений, готовых к въезду.**

| № на карте | Проект                 | Класс | Ввод | Площади, м² | по убыванию min ставки               |
|------------|------------------------|-------|------|-------------|--------------------------------------|
|            |                        |       |      |             | Арендные ставки, тыс. руб./м² в год  |
| 1          | Ивановская Горка       | A     | 2007 | 112 - 646   | 82,0 - 87,5 <small>вкл. ОРЕХ</small> |
| 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 | 1 667       | 78,0                                 |
| 5          | Wall Street            | Prime | 2013 | 1 771       | 69,6                                 |
| 6          | Central City Tower     | A     | 2005 | 1 900       | 66,0                                 |
| 7          | Вивальди Плаза         | A     | 2011 | 50          | 66,0                                 |
| 8          | Легенда Цветного       | A     | 2010 | 1 670       | 66,0                                 |
| 9          | Ситидел                | A     | 2008 | 844 - 1 700 | 57,6 - 61,9                          |
| 10         | ВЭБ Центр              | A     | 2003 | 1 138       | 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./  
м<sup>2</sup> в год

Средневзвешенная ставка  
в ЦДР и ближайших локациях

**4,2 %**

Доля свободных площадей  
в метрокомунне Курская

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