

STONE АНАЛИТИКА

АНАЛИТИКА ПО ДЕЛОВОМУ КЛАСТЕРУ ХОДЫНКА
С ПРОГНОЗОМ АРЕНДНЫХ СТАВОК

ФЕВРАЛЬ 2026

OFFICE

ДЕЛОВОЙ КЛАСТЕР ХОДЫНКА



Кластер Ходынка, расположенный в составе Ленинградского делового коридора, **является одной из наиболее востребованных деловых локаций Москвы** за счет удобной транспортной доступности и развитой инфраструктуры, в том числе крупнейшего торгового центра Европы «Авиапарк» и парка «Ходынское Поле».

На сегодняшний день в составе кластера Ходынка **предложение класса А ограничено** и представлено 4 бизнес-центрами – Arcus III, Arcus IV, ВЭБ Арена и Обсидиан – суммарной офисной площадью 124 тыс. м². С точки зрения свободного предложения, в локации **сохраняется острый дефицит качественных площадей** – по данным на февраль 2026 года вакантно не более 5 тыс. м² или 4,0% от общего предложения, без учета ОСЗ.

Ключевые индикаторы — Класс А* — Февраль 2026

4,0%

Доля свободных площадей

69,1 тыс. руб./м² в год

Средневзвешенная запрашиваемая ставка

Новые и строящиеся бизнес-центры в кластере — Классы А и Prime — 2025-2030 гг.

257 тыс. м²

Площадь офисов с готовностью до 2030 г.

42%

площадей доступно к покупке в нарезку

58%

площадей реализовано или предлагается как ОСЗ

Кластер Ходынка активно застраивается – с учетом объектов, введенных в эксплуатацию в 2025 году и ожидаемых к вводу в следующие пять лет, объем предложения может составить **375 тыс. м² по итогам 2030 года**. Выгодное расположение обеспечивает **высокие темпы реализации площадей еще на этапе строительства** – в локации сохраняется потенциал для дополнительного предложения.

* Данные аналитического центра STONE на 01.02.2026. Расчет вакантности и средневзвешенной ставки – по существующим бизнес-центрам класса А, без учета ОСЗ. Ставка аренды с учетом НДС, без OPEX

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОСТАЕТСЯ ОГРАНИЧЕННЫМ

На сегодняшний день **предпосылки для перенасыщения** или затоваривания кластера Ходынка с точки зрения офисов в нарезку **отсутствуют** за счет влияния следующих факторов:

1 Высокая доля конечных пользователей

Два проекта в кластере Ходынка реализуются **целиком под единого собственника**, в том числе проект STONE Ходынка 3. Суммарно это 57 тыс. м² офисных площадей или 22% от общего объема площадей, введенных в 2025 году и ожидаемых к вводу в локации в ближайшие пять лет.

С точки зрения предложения офисов небольшими блоками и этажами – это 200 тыс. м² или 78% от общего объема новых и строящихся проектов в локации. В среднем по рынку **доля покупателей, приобретающих офисные помещения в нарезку для собственного размещения, составляет порядка 50-60%**. Соответственно, от 100 до 120 тыс. м² может быть приобретено конечными пользователями – предложение, недоступное для открытого рынка.

2 Стабильный спрос на офисы

В среднем по рынку 40-50% площадей, реализуемых в нарезку, приобретаются частными инвесторами, которые выбирают офис для сдачи в аренду или последующей перепродажи. В рамках будущих проектов кластера Ходынка это примерно **80-100 тыс. м² потенциального вторичного предложения** – объем, которого **недостаточно**, чтобы удовлетворить текущий уровень спроса в Ленинградском деловом коридоре.

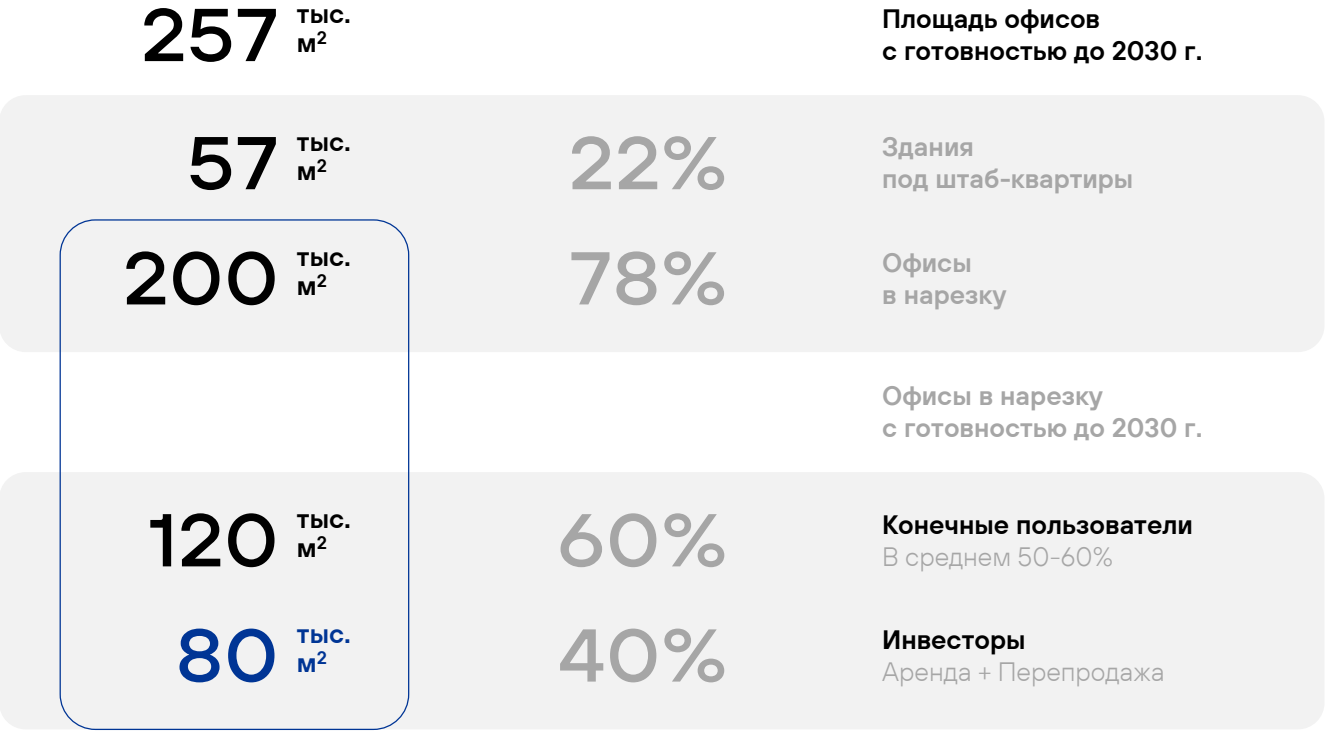
82 тыс. м²

Среднегодовой **объем сделок** в Ленинградском коридоре по данным CMWP*

В условиях острого дефицита готового предложения срок экспозиции вторичного предложения от инвесторов будет минимален.

* Источник: CMWP
Расчет за последние 5 лет по метрокоммунам Динамо, Аэропорт, Сокол и Войковская

Структура нового предложения в кластере Ходынка



Важно, что **потенциальный объем вторичного предложения** в кластере Ходынка – 80-100 тыс. м² – **не появится на рынке одновременно**, а будет распределен на несколько лет.

КЛАСТЕР ХОДЫНКА: ПРОЕКТЫ STONE

STONE Ходынка 1



Площадь офисов 65 000 м²
80%
реализовано

Стадия Монолит надземной и подземной части

Готовность 2027

STONE Ходынка 2



Площадь офисов 56 300 м²
45%
реализовано

Стадия Монолит подземной части / котлован

Готовность 2028

STONE Ходынка 3



Площадь офисов 50 100 м²
ЗДАНИЕ

Стадия Подготовительные / свайные работы

Готовность 2029

STONE Ходынка 4



Стадия Проектирование
СТАРТ

ПОТЕНЦИАЛ РОСТА ЦЕН И СТАВОК

Высокая востребованность Ленинградского делового коридора в целом и кластера Ходынка **обеспечивает повышенный потенциал роста цен и ставок аренды** на офисные помещения в строящихся и проектируемых бизнес-центрах.

Кластер Ходынка

Ключевые индикаторы — Класс А* — Февраль 2026

575 тыс. руб./
м²

Средневзвешенная цена
экспонирования с учетом НДС

69,1 тыс. руб./
м² в год

Средневзвешенная запрашиваемая
ставка с учетом НДС, без OPEX

Кластер Ходынка

Прогноз аналитического центра STONE — Классы А и Prime — 2028 г.

850 тыс. руб./
м²

Ожидаемая средневзвешенная
цена м² с учетом НДС

70–85 тыс. руб./
м² в год

Ожидаемый уровень средних
ставок с учетом НДС, без OPEX

В окружении располагаются **офисы крупнейших российских и международных компаний**. Сформированное бизнес-соседство создает уникальную возможность сотрудничества и укрепления деловых связей, **повышая спрос** на офисы со стороны арендаторов и покупателей.

* Данные аналитического центра STONE на 01.02.2026. Расчет средневзв. цены — по строящимся объектам, где офисы реализуются в нарезку. Расчет ставки — по существующим объектам класса А



ПРЕИМУЩЕСТВА ДЛЯ БУДУЩИХ РЕЗИДЕНТОВ

1 Удобная транспортная доступность

Удобный выезд на Ленинградский проспект обеспечивает **быстрый доступ в ключевые локации Москвы**. Расположение в непосредственной близости от ст. БКЛ «ЦСКА» предоставит будущим резидентам в том числе и **возможность прямого доступа в перспективные деловые кластеры** – Савеловская, Мневники, Западное направление и Калужская – все в пределах 30 минут на метро.

2 Разнообразная инфраструктура в пешей доступности

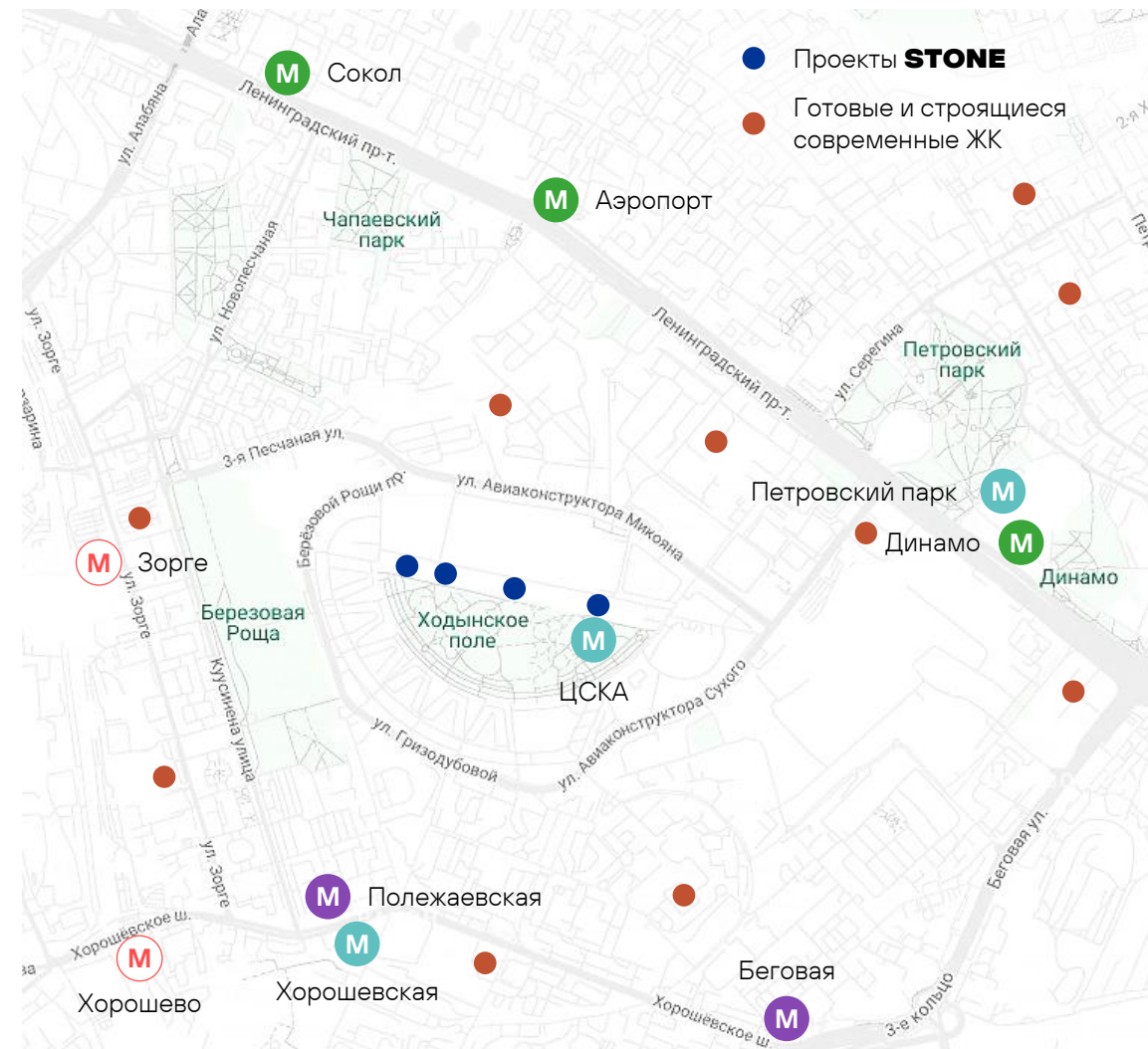
Кластер Ходынка уже сейчас включает в себя различные спортивные, рекреационные и торговые объекты, включая крупнейший торговый центр Европы «Авиапарк». Будущие офисные проекты дополняют существующую инфраструктуру, формируя для резидентов комфортную среду, где всё необходимое для жизни и работы будет сосредоточено в шаговой доступности. В том числе, в состав проектов STONE войдут **кафе и рестораны с выходом в парк, магазины, столовая, бизнес-гостиная для встреч, фитнес-студия, спа-центр, конференц-зал для проведения мероприятий и арт-галерея**.

3 Прямой выход в ландшафтный парк

Особенностью кластера стала **непосредственная близость к крупному благоустроенному ландшафтному парку «Ходынское поле»** площадью 29 га. Это не просто зеленая зона, а полноценное рекреационное пространство, интегрированное в деловую среду. Совмещение рабочих процессов с возможностью прогулок, занятий спортом и отдыха на природе способствует повышению продуктивности и удовлетворенности сотрудников.

4 Возможность работы рядом с домом

Высокая концентрация современных ЖК в локации служит дополнительным драйвером спроса со стороны местных предпринимателей и современных компаний, которые все больше времени уделяют развитию HR-бренда. Это выражается в растущем запросе на форматы **family office** – компании целенаправленно выбирают офисные пространства в соответствии с предпочтениями нового поколения сотрудников, которые стремятся жить и работать в одном районе, минимизируя время на дорогу и улучшая work-life balance.



УНИКАЛЬНЫЕ ФОРМАТЫ ОФИСОВ

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



ОФИСЫ С ТЕРРАСАМИ

Бизнесу:

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

Инвесторам:

Офисы с террасами – эксклюзивный и дефицитный актив, который формирует стабильно высокий спрос со стороны арендаторов. Наличие террас позволяет удерживать премиальные ставки, сокращает срок экспозиции и создает потенциал для роста капитализации при перепродаже.

+ 15-20%

На офисы с террасами
ставки выше на 15-20%



ВИДОВЫЕ ОФИСЫ

Бизнесу:

Формат для компаний, которым важна престижность локации, панорамные виды и высокое качество рабочей среды. Такие офисы выбирают организации, стремящиеся обеспечить топ-менеджмент и ключевой персонал комфортными условиями и одновременно подчеркнуть уровень компании для партнеров и клиентов.

Инвесторам:

Верхние этажи, угловые офисы с видом на панораму города и офисы с видом на парк пользуются повышенным спросом со стороны арендаторов, ценящих репрезентативность и комфорт, благодаря чему ставки аренды на такие офисы выше на 15-20%.

+ 15-20%

На видовые офисы
ставки выше на 15-20%



КЛИЕНТСКИЕ ОФИСЫ

Бизнесу:

Формат ориентирован на тех, кто работает с постоянным потоком посетителей. 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 выше на 20-25%



РЕЗЮМЕ

1 Престижный деловой кластер

Кластер Ходынка – **знаковая деловая локация Москвы**, где **свободное качественное предложение класса А сильно ограничено**. По мере развития локации и ввода в эксплуатацию новых офисных проектов объем предложения увеличится и составит 375 тыс. м² по итогам 2030 года.

При этом учитывая высокую востребованность локации у представителей бизнеса, в кластере Ходынка по-прежнему **сохраняется потенциал для дополнительного офисного предложения**.

2 Повышенный потенциал роста цен и ставок

Выгодное расположение, удобная транспортная доступность, развитая инфраструктура и высокая востребованность кластера Ходынка и Ленинградского коридора в целом обеспечивают повышенный потенциал для роста цен экспонирования и запрашиваемых ставок аренды.

С учетом дальнейших планов по развитию локации, прогнозируемый рост стоимости квадратного метра к 2028 году составит **минимум 50%**, а средние арендные ставки зафиксируются на уровне **не ниже 70-85 тыс. руб./м² в год**.

850 тыс. руб./
м²

Средневзвешенная цена м²
с НДС к 2028 г.

70–85 тыс. руб./
м² в год

Диапазон средних ставок
(с НДС, без OPEX) к 2028 г.