

**STONE**

ИНВЕСТИЦИИ  
В НЕДВИЖИМОСТЬ

**ОФИС** или

**КВАРТИРА**

## СРАВНЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

	<b>ОФИС КЛАССА А</b>	<b>КВАРТИРА</b>
Арендаторы	Арендаторы офисов преимущественно юридические лица	Арендаторы квартир преимущественно физические лица
Платежеспособность	Прозрачная оценка надежности арендатора по финансовой деятельности	Нет возможности проверить платежеспособность арендатора
Срок договора	Долгосрочные договоры аренды от 5 лет	Как правило, краткосрочные договоры аренды
Стабильность	Подтверждается долгосрочными планами на аренду (см. пункт выше)	Вероятны частые смены арендаторов (причина: переезд в другой город, смена работы и т. д.)
Дополнительные затраты	Арендаторы крупных офисов, как правило, ремонт делают самостоятельно	Затраты на ремонт и меблировку несет собственник + дополнительные затраты на косметический ремонт
Индексация	Ежегодная индексация в среднем на 5% (не менее ИПЦ)	Увеличение месячного арендного платежа происходит редко
Взаимодействие с арендаторами	Арендатор напрямую взаимодействует с УК (экономия времени собственника офиса)	Собственник напрямую взаимодействует с арендатором, решает все его вопросы
Окупаемость (с момента ввода в эксплуатацию)	Окупаемость от 8 лет	Окупаемость в среднем от 20 лет и более
Средняя годовая рентная доходность (до уплаты налогов)	Средняя годовая доходность 12-14%	Средняя годовая доходность 4-6%
<b>Рост стоимости недвижимости за период строительства (прогноз)</b>	<b>от 40%</b>	<b>до 30%</b>

- Низкая конкуренция среди инвесторов в связи с низкой осведомленностью об офисном рынке
- Долгосрочные отношения: средний срок аренды от 5 лет, зафиксированный официальным договором
- Прогнозируемый доход от сдачи в аренду: в договоре зафиксированы суммы арендной платы и индексация на весь срок аренды
- Арендатор напрямую взаимодействует с управляющей компанией бизнес-центра (экономия времени)

## SWOT-АНАЛИЗ

ОФИСЫ  
КЛАССА А

## SWOT-АНАЛИЗ

- Ограниченные знания у частных инвесторов о рынке офисной недвижимости
- Для поиска ликвидного офисного помещения и надежного арендатора требуется погружение в рынок коммерческой недвижимости и помощь консультанта (дополнительные расходы = комиссия за оказание услуг)

- При покупке на ранних стадиях строительства возможен рост стоимости недвижимости от 40% (дефицит предложения на рынке и спрос на качественные новые объекты поддерживают цены на офисы)
- Применение современных технологий для модернизации офиса, что может улучшить его привлекательность для арендаторов
- Возможность создания партнерских отношений с другими арендодателями для диверсификации предложения

- Удаленная работа сотрудников в связи с переходом компаний на гибридный график работы
- Внешнее геополитическое влияние на бизнес и, как следствие, оптимизация занимаемых офисных площадей (сокращение расходов на аренду офисов)
- Экономический кризис

- Разнообразие выбора жилых проектов для инвестиций
- Самостоятельный выбор квартиры и оценка ее характеристик без детального погружения в рынок жилой недвижимости
- Самостоятельный поиск арендатора (много доступных ресурсов — от «Циана» до Telegram-каналов)
- Сравнительным методом легко определить потенциальный размер арендного потока

## SWOT-АНАЛИЗ

## КВАРТИРЫ

## SWOT-АНАЛИЗ

- Большая конкуренция на рынке аренды жилья
- Платежеспособность арендатора узнается по факту сдачи квартиры в аренду
- Как правило, индексация арендной ставки жилой недвижимости происходит редко
- Постоянное вовлечение и общение с арендатором (трудозатратно)
- Вследствие высокой ключевой ставки наблюдается значительное удорожание ипотечных кредитов

- Увеличение потенциального размера арендной платы за счет качественно выполненного ремонта и удачно выбранной локации проекта
- При покупке на ранних стадиях строительства возможен рост стоимости недвижимости до 30%

- Доп. затраты (износ мебели, поломка сантехники, косметический ремонт)
- Частая смена арендаторов (причина: переезд в другой город, смена работы и т.д.)
- Снижение арендного потока из-за высокой конкуренции на рынке аренды жилья
- На первичном рынке жилья наблюдается падение спроса (в 2025 году число проданных квартир снизилось на 6,3%)

## ОФИС КЛАССА А

Приобретение на ранней стадии  
Площадь: **68,5 кв. м**  
Цена покупки: **38,2 млн руб.**

Аренда в месяц: **390 000 руб.**  
(после вычета коммунальных платежей,  
эксплуатационных расходов)

В **3** РАЗА  
БОЛЬШЕ

В **3** РАЗА  
БЫСТРЕЕ

### СРОК ОКУПАЕМОСТИ

с момента ввода объекта в эксплуатацию  
и без учета дополнительных затрат

**8 лет**

## КВАРТИРА

Приобретение в готовом объекте  
Площадь: **67,9 кв. м**  
Цена покупки: **31,3 млн руб.**

Аренда в месяц: **120 000 руб.\***  
(после вычета коммунальных платежей)

### СРОК ОКУПАЕМОСТИ

с момента ввода объекта в эксплуатацию  
и без учета дополнительных затрат

**22 года**

\* Ставка аренды в жилье будет зависеть от функциональности планировки, качества ремонта и мебелировки

# ОФИСЫ

НА ПРИМЕРЕ СТРОЯЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ

**704**  
ТЫС. КВ. М

По данным NF Group, объем ввода офисов по итогам **2025** года составил **704 тыс. кв. м.** Наблюдается **дефицит качественных офисов** в условиях стабильно **высокого спроса.**

↑ РАЗВИТИЕ  
БИЗНЕСА

Покупка офиса влечет за собой инвестиции в HR-бренд и развитие бизнеса, а также имеет более высокую инвестиционную привлекательность по сравнению с жилой недвижимостью.

**511**  
тыс. руб.

Средняя цена кв. м при продаже премиального офиса класса А в границах МКАД — **511 тыс. руб.**, что эквивалентно средней цене кв. м квартиры бизнес-класса.

Выполнение ремонта

Подбор арендатора

Помощь в перепродаже офиса



**ПОМОГУТ  
ЭКСПЕРТЫ STONE**

# ЖИЛЬЕ

НА ПРИМЕРЕ СТРОЯЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ

**7,4**  
МЛН КВ. М

Объем ввода жилой недвижимости по итогам **2025** года составил **7,4 млн кв. м,** что почти в 11 раз превышает объемы ввода офисной недвижимости.

СОХРАНЕНИЕ  
КАПИТАЛА

Приобретая квартиру, покупатели в первую очередь ориентируются на сохранение капитала и улучшение уровня жизни. **Срок окупаемости жилых проектов значительно выше, чем офисных.**

**831**  
тыс. руб.

Средняя цена кв. м при продаже квартиры премиум-класса в новостройках в границах МКАД — **831 тыс. руб.**

Необходимость контроля эксплуатации квартиры

Увеличение срока простоя квартиры без арендатора по причине длительного ремонта и поставки качественной мебели

Частая сменяемость арендатора, отсутствие долгосрочного договора аренды и индексации ежемесячного дохода



**СОБСТВЕННИК  
КВАРТИРЫ**

# ПОКУПКА ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ В СТРОЯЩИХСЯ ОБЪЕКТАХ

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ЦЕНЫ С **ПЕРВОНАЧАЛЬНЫМ  
ВЗНОСОМ ОТ 10%** ДЛЯ ВХОДА В ПРОЕКТ

ВОЗМОЖНОСТЬ ВЫБОРА ЛУЧШЕГО ПОМЕЩЕНИЯ

выбор наиболее ликвидного помещения

МАКСИМАЛЬНАЯ ВАЛОВАЯ ДОХОДНОСТЬ

рост стоимости недвижимости

ДОХОД В МЕСЯЦ С ОФИСОВ ОТНОСИТЕЛЬНО КВАРТИР  
**ВЫШЕ В 3 РАЗА!**

МИНИМАЛЬНАЯ КОНКУРЕНЦИЯ НА РЫНКЕ ОФИСОВ

дефицит качественного предложения

УДОБНЫЙ ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

предоставление различных программ приобретения недвижимости

ВРЕМЯ НА ПОИСК НАДЕЖНОГО АРЕНДАТОРА

сокращение времени простоя помещения без арендатора  
с момента ввода объекта в эксплуатацию

ОКУПАЕМОСТЬ ВЛОЖЕНИЙ В ОФИСЫ  
**БЫСТРЕЕ В 3 РАЗА!**

# STONE

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

**STONEOFFICE**

 Telegram



@stone\_developer

Подборки квартир, лоты недели, ход строительства, гиды по локациям, lifestyle -контент

**STONE** *dom*

 Telegram



@stone\_dom

Удобная и профессиональная консультация экспертов STONE в привычном для вас мессенджере

 Чат с экспертами



@bc\_stone1

Подробная информация о проектах, предложения для жизни, бизнеса и инвестиций на нашем сайте

 stone.ru



sales@stone.ru