

STONE АНАЛИТИКА

ОБЗОР БЕЛОРУССКОГО ДЕЛОВОГО РАЙОНА

ПОТЕНЦИАЛ РОСТА ЦЕН И СТАВОК
НА ОФИСЫ В STONE TOWERS

МАРТ 2026

OFFICE

БЕЛОРУССКИЙ ДЕЛОВОЙ РАЙОН

Белорусский деловой район на протяжении многих лет сохраняет статус одной из наиболее престижных локаций, выступая ключевым связующим звеном между историческим центром, сложившимися и динамично развивающимися северными направлениями – Ленинградским коридором и кластером Савеловский.

На фоне устойчивого высокого спроса в белорусском деловом районе фиксируется **дефицит свободных офисных площадей** – уровень вакантности по классам Прайм и А составляет всего 1,4%. При этом доступные к въезду офисные площади вблизи метро «Белорусская» отсутствуют вовсе. В таких условиях STONE Towers становится практически единственным проектом с предложением готовых качественных офисных площадей в границах белорусского делового района.

Ключевые индикаторы – Классы Прайм и А – Март 2026

8,0 тыс.
м²
Объем свободных площадей

1,4%
Доля свободных площадей

ПРОГНОЗ STONE

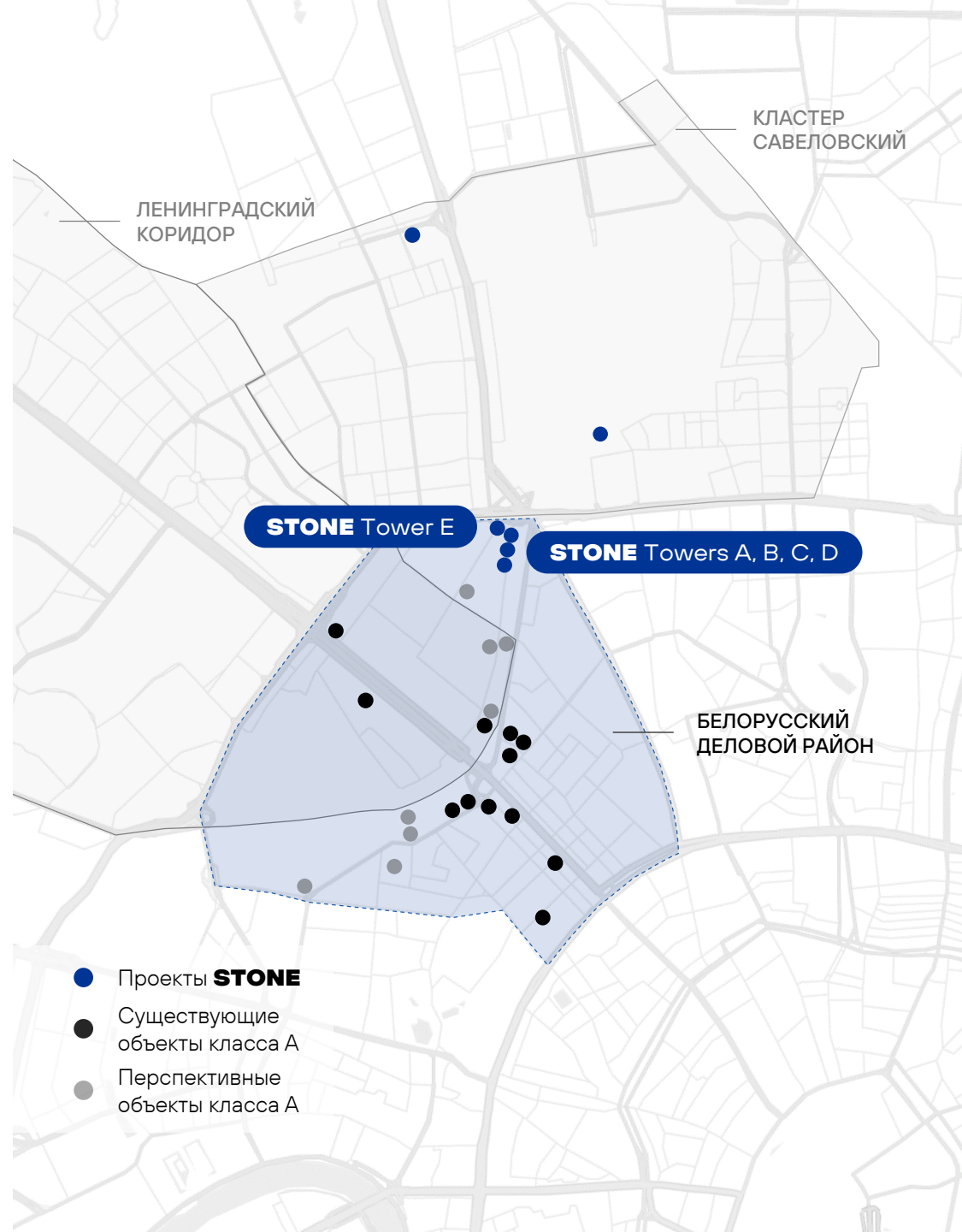
563 тыс.
м²
Текущий объем предложения

+271 тыс.
м²
Площадь офисов с готовностью до 2029 г.

834 тыс.
м²
Объем предложения по итогам 2029 г.

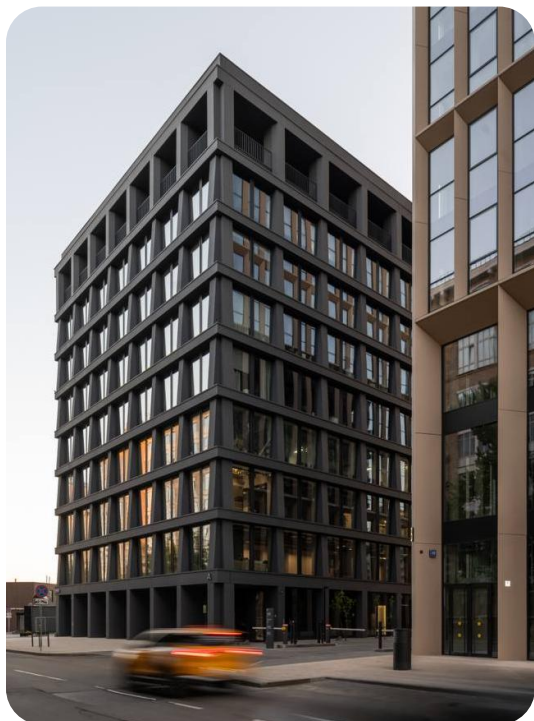
На текущий момент совокупный объем предложения в белорусском деловом районе в классах Прайм и А составляет 563 тыс. м². Локация остается одной из ключевых точек притяжения бизнеса и реализации офисных проектов: высокая востребованность со стороны лидеров рынка формирует **устойчивый спрос для обновления и расширения предложения**. Согласно прогнозам, до конца 2029 года в локации ожидается ввод 271 тыс. м² новых офисных площадей, что увеличит **суммарный объем предложения офисов** в белорусском деловом районе **до 834 тыс. м²**.

Данные аналитического центра STONE на 02.03.2026



ОФИСНЫЙ КВАРТАЛ STONE TOWERS

STONE Tower A



Площадь офисов 9 000 м²

100%
реализовано
до ввода

Стадия Введен

Готовность 2022

STONE Tower B, C



Площадь офисов 40 500 м²

100%
реализовано
за год до ввода

Стадия Введен

Готовность 2024

STONE Tower D



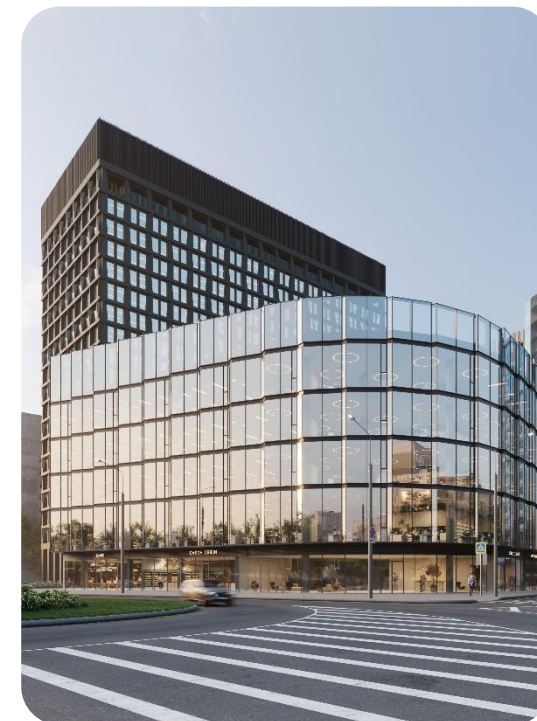
Площадь офисов 33 100 м²

100%
реализовано
за год до ввода

Стадия Получение ЗОС

Готовность 2026

STONE Tower E



Площадь офисов 4 400 м²

СТАРТ

Стадия Проектирование

Готовность 2029

СТАВКИ АРЕНДЫ ПРОДОЛЖАТ РОСТ

Исторически предложение в Белорусском деловом районе было сформировано **зданиями в аренду от крупных институциональных собственников**, где преимущественно предлагались офисы более 1 000 м². В условиях высокой востребованности локации на протяжении последних лет уровень вакантности оставался критически низким.

На текущий момент к въезду доступны единичные лоты всего в двух бизнес-центрах класса А, при этом большая часть предложений – небольшие помещения от инвесторов. **По уровню ставок Белорусский район занимает второе место после Москва-Сити**: средневзвешенная ставка аренды на офисы с отделкой приближается к 70 тыс. руб./м² в год с учетом НДС, без ОПЕХ.

85–110 тыс. руб./
м² в год

Средние запрашиваемые ставки аренды*
Москва-Сити

Москва-Сити является наиболее востребованной деловой локацией Москвы: **уровень вакансий здесь держится ниже 5%** уже несколько лет, а **ставки аренды год за годом обновляют исторические максимумы**.

65–80 тыс. руб./
м² в год

Средние запрашиваемые ставки аренды*
Белорусский деловой район

В Белорусском деловом районе также **почти исчерпаны свободные офисные площади** в готовых бизнес-центрах. В условиях высокого спроса **потенциал для роста ставок** в локации – **один из наиболее высоких на рынке**.

Прогнозируемые ставки в офисном квартале STONE Towers – 2029 г.

75–90 тыс. руб./
м² в год

Ожидаемый средний диапазон ставок аренды с НДС, без ОПЕХ

За счет уникальных характеристик локации и качественных параметров бизнес-центров в офисном квартале STONE Towers, **фактические ставки могут быть еще выше**.

Бизнес-центры с доступным предложением офисов в аренду



STONE Tower B, C

White Stone

* Данные аналитического центра STONE по готовым офисам классов Прайм и А с отделкой на 02.03.2025. Ставки приведены с учетом НДС, без ОПЕХ.

ДЕФИЦИТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПРОДАЖУ

Офисный квартал **STONE Towers** стал **первым проектом класса А** в Белорусском деловом районе, **в котором офисные помещения предлагались на продажу** – от небольших блоков до здания целиком. Уникальное предложение позволило полностью реализовать все три очереди комплекса на 83 тыс. м² офисов еще до ввода в эксплуатацию.

44,3 тыс. м²

Объем экспонирования **офисных блоков** в строящихся БЦ класса А

715 тыс. руб./м²

Средневзвешенная цена экспонирования **блоков** с НДС

950 тыс. руб./м²

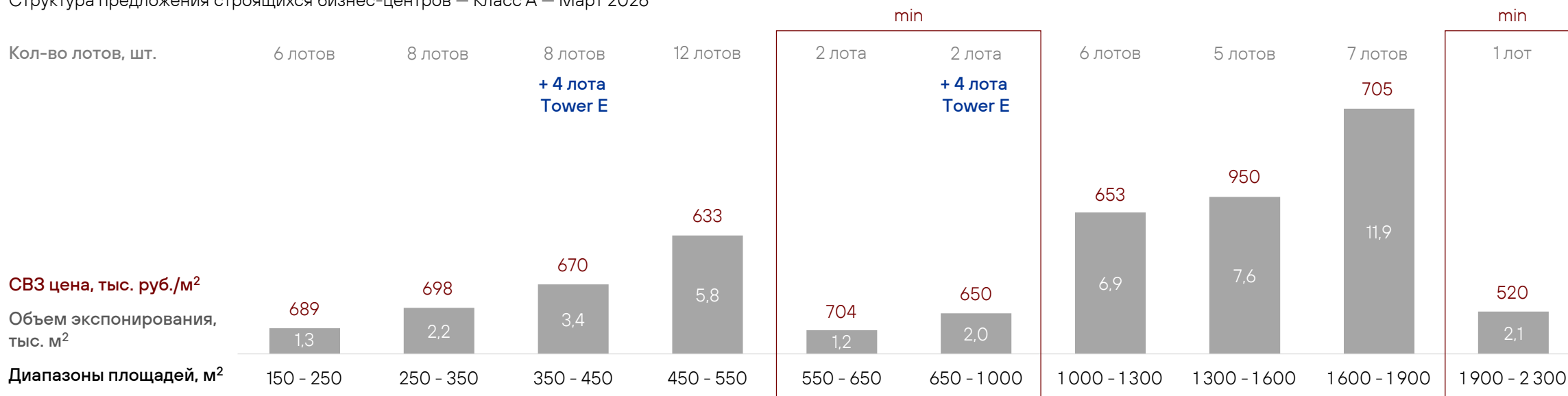
Средневзвешенная цена м² в **STONE Towers** к 2029 г. с НДС

Офисы **STONE Tower E** обеспечат недостающее предложение

Сегодня первичное предложение в локации крайне ограничено: в экспонировании представлено чуть более 40 тыс. м² качественных офисных площадей в нарезку. Особый дефицит в структуре предложения строящихся бизнес-центров фиксируется в диапазонах площадей 550 – 650 м², 650 – 1 000 м² и 1 900 – 2 300 м², где суммарно доступно всего 5 лотов. Офисные блоки **STONE Tower E** обеспечат недостающее предложение, способное удовлетворить спрос на офисы в диапазонах 350 – 450 и 650 – 1 000 м² в престижном деловом кластере. В условиях ограниченного предложения и высокой востребованности качественных офисов со стороны конечных пользователей и инвесторов, **срок экспонирования офисов Tower E будет минимален.**

Белорусский деловой район

Структура предложения строящихся бизнес-центров – Класс А – Март 2026



Данные аналитического центра STONE на 02.03.2025. Расчет средневзвешенной (СВЗ) цены – первичное предложение по строящимся объектам, где офисы реализуются в нарезку.

РЕЗЮМЕ

Премиальный деловой район

Белорусский деловой район – исторически сложившийся **центр деловой активности, где сосредоточены офисы крупнейших российских и международных компаний.** На фоне дефицита свободных площадей у метро «Белорусская» **границы делового района расширяются** в сторону станции «Савеловская», **формируя новый центр притяжения** в рамках Белорусско-Савеловского кластера. Сегодня эта локация становится связующим звеном между центром и северными кластерами, сохраняя статус одной из самых востребованных и престижных на офисном рынке Москвы.

Острый недостаток качественных площадей

Уровень вакантности в классе Прайм и А в локации составляет всего 1,4%. В качественных готовых объектах к покупке или аренде доступны лишь единичные лоты, а в строящихся бизнес-центрах фиксируется высокая доля распроданности. Объем офисов в экспонировании не превышает 45 тыс. м². **STONE Tower E обеспечит рынок дефицитным предложением – офисами площадью 400 и 700 м², срок экспонирования которых будет минимальным.**

Высокий потенциал офисного квартала STONE Towers

Престижное расположение, исключительная транспортная доступность и высокая востребованность Белорусского делового района обеспечивают повышенный потенциал для роста цен экспонирования и ставок аренды на офисы в составе STONE Towers. Дополнительным фактором выступает **ограниченность предложения** – к 2029 году вакантные предложения будут единичны, так как первые три очереди квартала будут полностью заполнены арендаторами.

ПРОГНОЗ STONE

950 тыс. руб./
м²

Средневзвешенная цена м²
к 2029 г. с НДС

75–90 тыс. руб./
м² в год

Средний диапазон ставок аренды
к 2029 г. с НДС, без ОПЕХ

