

STONE АНАЛИТИКА

АНАЛИТИКА ПО ЛЕНИНСКОМУ ДЕЛОВОМУ РАЙОНУ
С ПРОГНОЗОМ АРЕНДНЫХ СТАВОК

МАРТ 2026

OFFICE • RETAIL

ЛЕНИНСКИЙ ДЕЛОВОЙ РАЙОН

Ленинский деловой район, расположенный вдоль Ленинского проспекта и частично включающий территории кластера Калужский, закрепил за собой **статус престижной деловой локации** на юго-западе Москвы. Историческая жилая застройка, научные кластеры, офисы крупнейших российских компаний в сочетании с развитой инфраструктурой и удобной транспортной доступностью создают **привлекательные условия как для размещения собственного бизнеса, так и под инвестиционные цели.**

Ленинский район **насыщен бизнес-центрами класса А** суммарной площадью 231 тыс. м². При этом **за счет высокого спроса** на качественные офисы в данной локации, **уровень вакантности составляет всего 5,9%.**

Ключевые индикаторы – Класс А – Март 2026

231 тыс.
м²

Текущий объем предложения

+269 тыс.
м²

Площадь офисов с готовностью 2026-2028 гг.

80%

Площадей реализовано или предлагается целиком

13,7 тыс.
м²

Объем свободных площадей

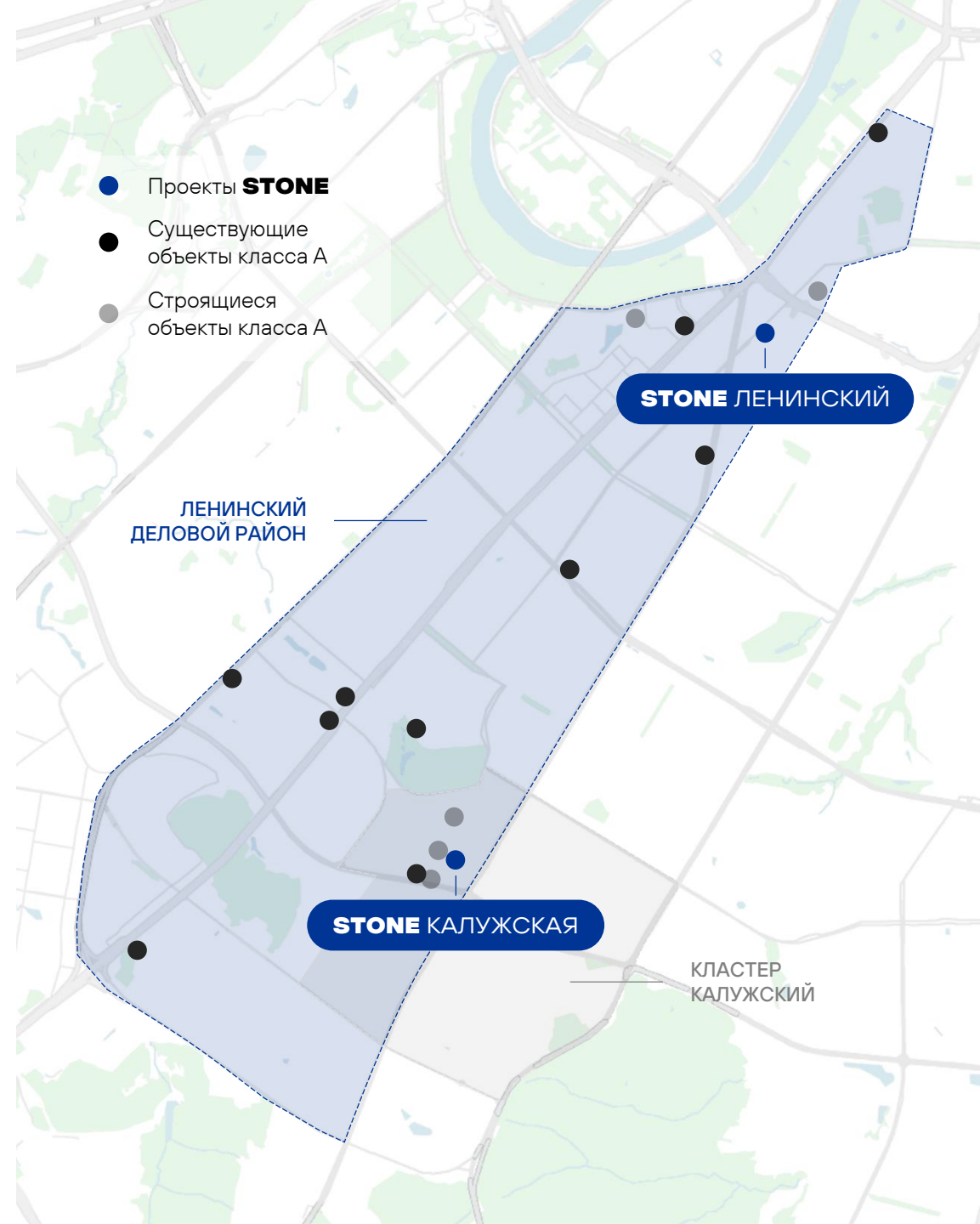
5,9%

Доля свободных площадей

По прогнозам аналитического центра STONE к 2028 году объем предложения офисов увеличится на 269 тыс. м², из которых штаб-квартира Яндекс – 111 тыс. м². Суммарный **объем предложения по классу А к 2028 году составит 500 тыс. м².**

Высокий спрос и удобная транспортная доступность относительно основных деловых районов обеспечивают **высокие темпы реализации еще на этапе строительства** – 80% площадей в строящихся объектах в локации уже реализовано или предлагается целиком.

Данные аналитического центра STONE на 27.03.2026



ДРАЙВЕРЫ РАЗВИТИЯ РАЙОНА

Точка притяжения крупнейших корпораций

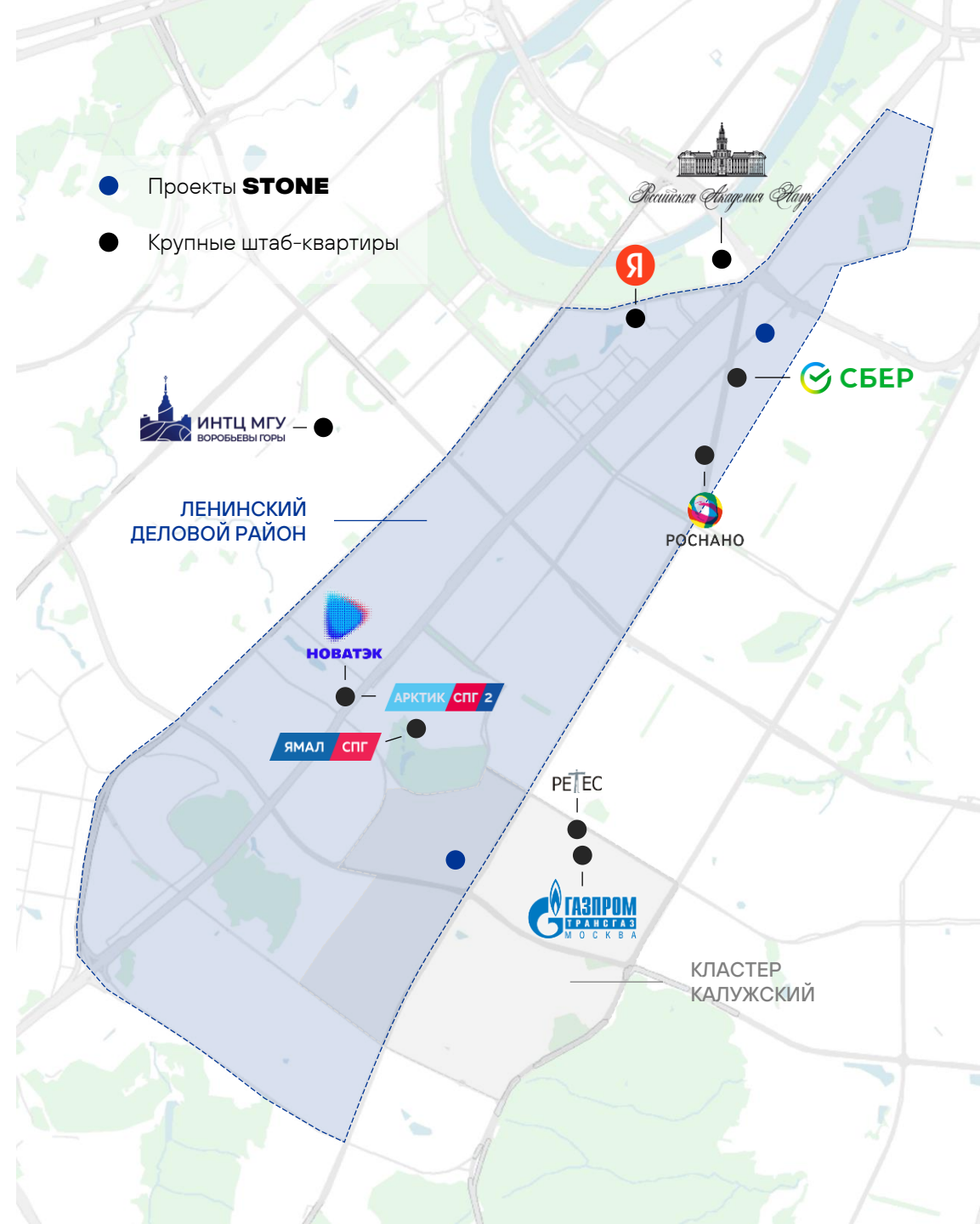
Ленинский деловой район – востребованная локация среди крупных российских компаний и научно-исследовательских институтов. Здесь располагаются такие штаб-квартиры как Роснано, Новатэк, а также строится штаб-квартира Яндекс, что в свою очередь предоставляет **возможности для партнерства и способствует развитию деловой активности** в районе. Вместе с этим на новые качественные офисы фиксируется **высокий спрос со стороны резидентов устаревших бизнес-центров классов В+ и В-** – это минимизирует риски вакантности в строящихся современных объектах класса А.

Удобная транспортная доступность

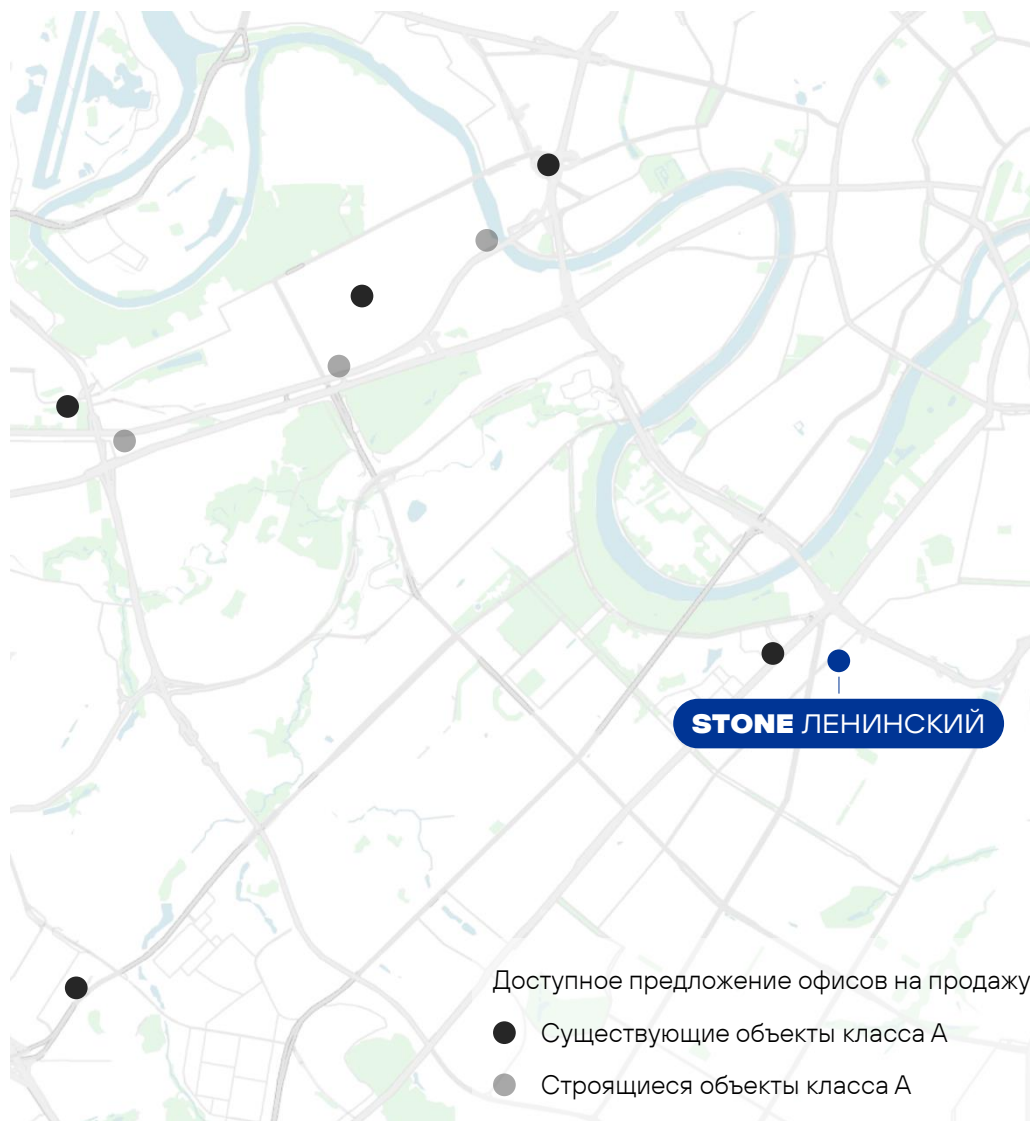
Район располагается на пересечении нескольких крупных магистралей: Ленинского, Нахимовского проспектов, улицы Вавилова, улицы Обручева, Третьего транспортного кольца и проспекта Вернадского, которые обеспечивают **быстрый доступ к основным деловым локациям города**. Развитая система общественного транспорта позволяет комфортно добираться в любой район Москвы. Расположение офисного квартала STONE Ленинский в 4 мин. пешком от двух линий метро **обеспечивает удобную транспортную и пешеходную доступность**.

Комфортная среда с развитой инфраструктурой

На текущий момент **в локации уже существует разнообразная инфраструктура**: торговые центры, спортивные и социальные объекты, а также благоустроенные парковые зоны, необходимые для комфортной повседневной жизни. Новое строительство жилых и офисных проектов будет дополнительно насыщать локацию магазинами, сервисами и услугами. В том числе, в проекте STONE Ленинский, помимо офисных пространств, появятся кафе, рестораны, торговая галерея, столовая, фитнес, конференц-зал, а также другие общественные пространства для работы и отдыха, что сделает его **точкой притяжения для резидентов и жителей района**.



ОФИСЫ НА ПРОДАЖУ



Данные аналитического центра STONE на 02.03.2026. Цены указаны с учетом НДС.

Локация в районе метро «Ленинский проспект» сегодня представлена **единственным готовым объектом класса А** на 10 тыс. м² офисов, в котором на текущий момент **к покупке доступно всего два лота** вторичного рынка. В связи с сильной ограниченностью предложения офисов в готовых бизнес-центрах класса А в пешей доступности от метро «Ленинский проспект», в подборку проектов-аналогов включены готовые бизнес-центры, введенные в 2024–2026 гг. в соседних локациях. **Средневзвешенная цена м² в проектах-аналогах на текущий момент достигла 758 тыс. руб./м².**

758 тыс. руб./м² — Средневзвешенная цена м² в введенных в 2024–2026 гг. бизнес-центрах класса А в соседних локациях

Цены экспонирования офисов **в наиболее качественных бизнес-центрах класса А, ожидаемых к вводу в 2026 году**, представлены **в диапазоне 490–685 тыс. руб./м².**

490–685 тыс. руб./м² — Диапазон цен на офисы **в строящихся** проектах-аналогах, ожидаемых к вводу в 2026 г.

■ Прогнозируемые цены в STONE Ленинский

В условиях **острого дефицита качественных площадей** премиальный бизнес-центр STONE Ленинский с вводом в 2026 году предоставит рынку **дефицитное предложение**. В связи с чем прогнозируемый диапазон цен офисов на этапе ввода в эксплуатацию бизнес-центра STONE Ленинский составляет 580–680 тыс. руб./м² в зависимости от площади лота, этажа, наличия отделки и видовых характеристик.

650–680 тыс. руб./м²

Лоты до 150 м²

620–650 тыс. руб./м²

Лоты 150–500 м²

580–610 тыс. руб./м²

1/2 этажа и этажи целиком

600–630 тыс. руб./м²

Этажи • камерная башня S

ОФИСЫ В АРЕНДУ

Вблизи метро «Ленинский проспект» на текущий момент введен **всего один бизнес-центр класса А**, офисного объема которого недостаточно при высоком уровне спроса в локации. Готовое к въезду предложение офисов в данном объекте представлено всего тремя лотами, где средневзвешенная ставка составляет более 61 тыс. руб./м² в год. В окружении также доступны единичные офисы в аренду, с учетом которых **средневзвешенная ставка составляет 42,7 тыс. руб./м² в год.**

42,7 тыс. руб./
м² в год

Средневзвешенная ставка аренды **в готовых** БЦ класса А в локации и ближайшем окружении

Вместе с этим, арендные ставки на офисы **в бизнес-центрах класса А** в локации, **ожидаемых к вводу в 2026 году**, представлены **в диапазоне 45-60 тыс. руб./м² в год.**

45-60 тыс. руб./
м² в год

Диапазон ставок аренды **в строящихся** БЦ класса А в локации

■ Прогнозируемые ставки в STONE Ленинский

Высокий спрос в условиях дефицита качественных площадей и статусное бизнес-соседство, в том числе, штаб-квартиры Яндекс, обеспечивают рост ставок и привлечение в локацию новых арендаторов. При сохранении текущих рыночных тенденций и планов по развитию локации **арендные ставки в проекте STONE Ленинский ожидаются на уровне 45-70 тыс. руб./м² в год** на этапе ввода в эксплуатацию.

60-70 тыс. руб./
м² в год

Лоты до 150 м²

50-60 тыс. руб./
м² в год

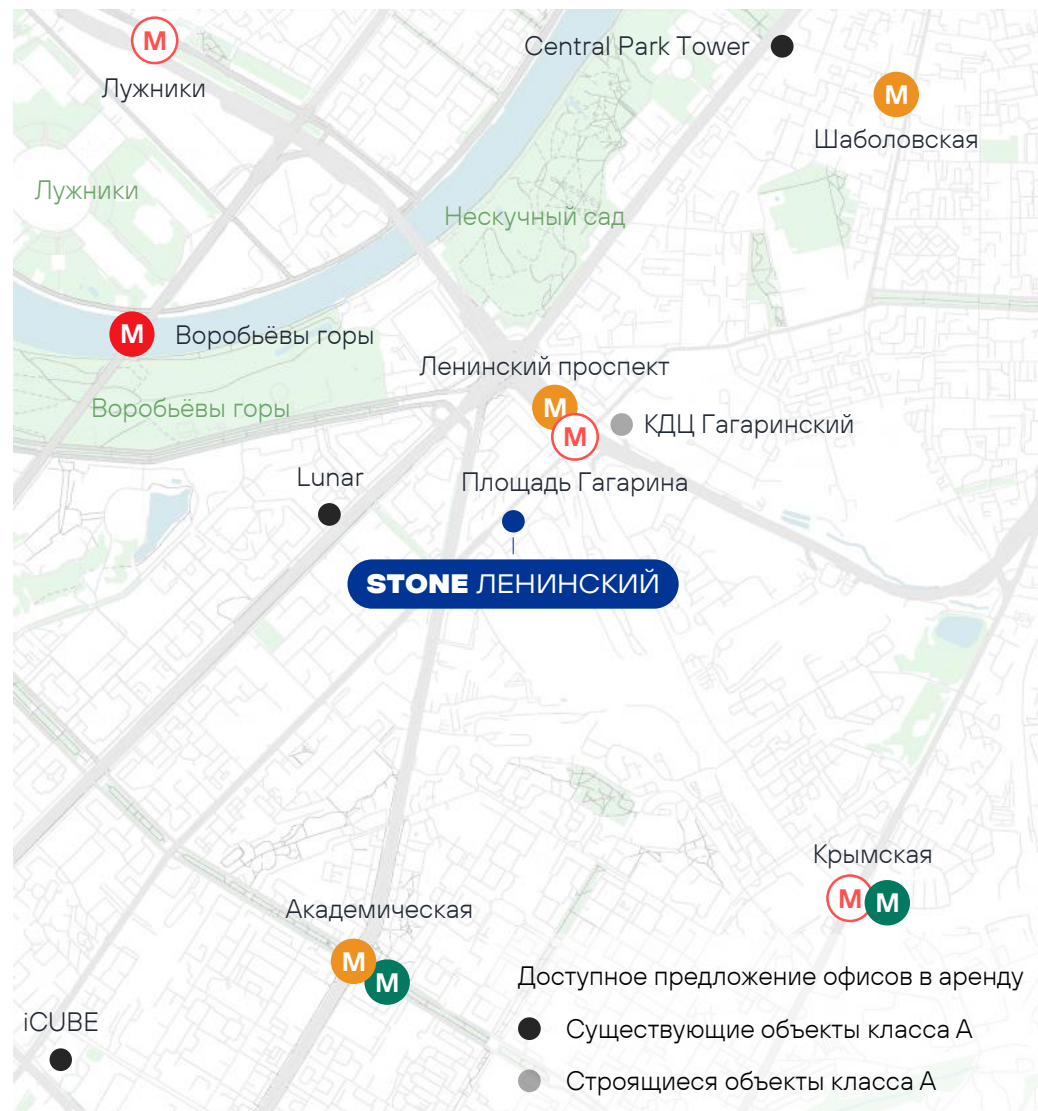
Лоты 150-500 м²

45-60 тыс. руб./
м² в год

1/2 этажа и этажи целиком

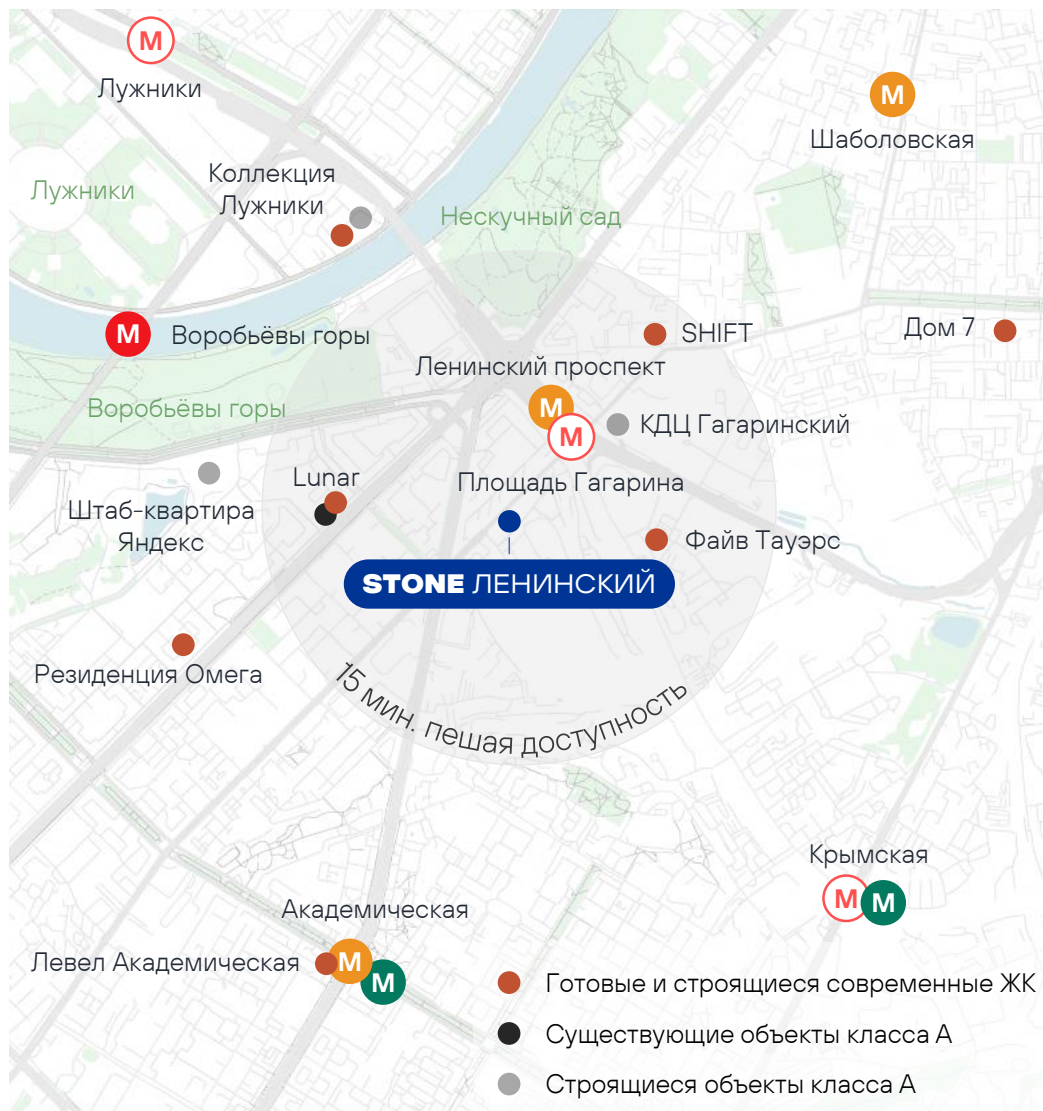
55-70 тыс. руб./
м² в год

Этажи • камерная башня S



Данные аналитического центра STONE на 02.03.2026. Ставки указаны с учетом НДС, без OPEX

ВЫСОКИЙ ТРАФИК В ЛОКАЦИИ



Ежедневный пассажиропоток станции метро «Ленинский проспект» составляет 66 тыс. человек, а станции МЦК «Площадь Гагарина» - 26 тыс. человек, что **обеспечивает высокий трафик для ритейла вблизи метро.**

Пассажиропоток станций метро* — Март 2026



В непосредственной близости от STONE Ленинский уже сегодня работают 1,2 тыс. сотрудников, а с вводом новых офисных проектов **к 2027 году их число возрастет до 7,7 тыс. человек.** Вместе с этим, с учетом штаб-квартиры Яндекс, расположенной менее чем в 20 мин. пешком от STONE Ленинский, **число сотрудников в ближайшем окружении будет превышать 15 тыс. человек.**

Вместе с этим, жилой фонд района насчитывает 27,5 тыс. человек **с прогнозируемым приростом еще на 2,3 тыс. жителей к 2028 году.**

Ключевые индикаторы — Март 2026

Демография локации в 15-ти минутной пешей доступности от STONE Ленинский

Текущее кол-во сотрудников

1,2 тыс. чел.

+6,5 тыс. чел.

Офисных сотрудников к 2027 г.

Текущее кол-во жителей

27,5 тыс. чел.

+2,3 тыс. чел.

Постоянное население к 2028 г.

Концентрация пешеходных и транспортных потоков в локации в сочетании с растущим числом сотрудников и жителей комплексов бизнес и премиум классов **обеспечит высокий трафик платежеспособной аудитории для ритейла STONE Ленинский.**

* Источник: Метростат / Данные в среднем за квартал, сумма на вход и выход.

РИТЕЙЛ НА ПРОДАЖУ

В локации вблизи метро «Ленинский проспект» и в ближайшем окружении также фиксируется **дефицит помещений под ритейл. К покупке доступны единичные предложения** в качественных готовых объектах в 15-ти минутной пешей доступности от метро, в которых **средневзвешенная цена составляет 737 тыс. руб./м².**

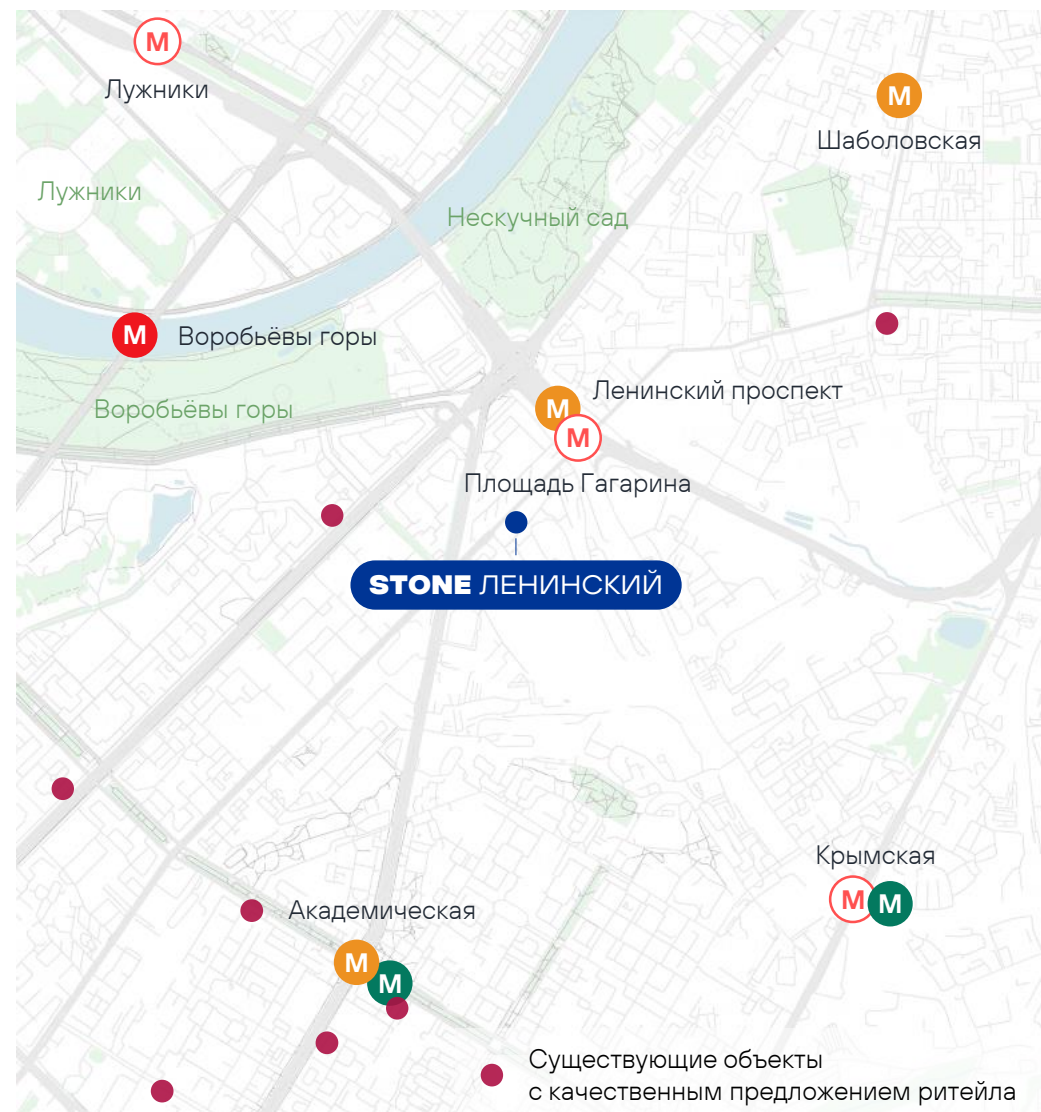
Большая часть предложения на продажу – небольшие помещения площадью менее 45 м², расположенные в жилых зданиях старого фонда.

737 тыс. руб./м² — Средневзвешенная цена м² ритейла в 15-ти мин. пешей доступности от метро в локации и ближайшем окружении

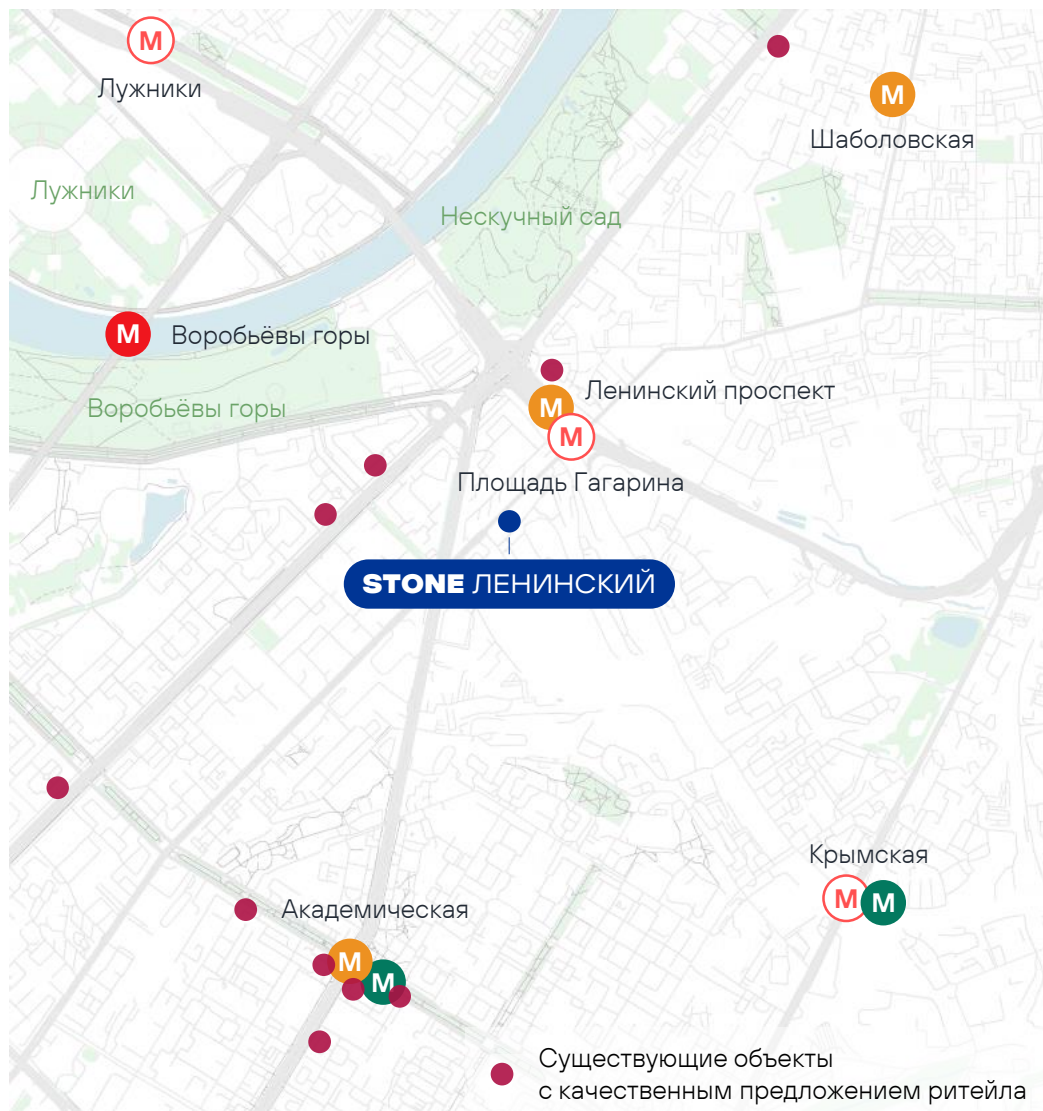
В наиболее качественных объектах **ритейл на 1 линии**, где отмечается наибольший пешеходный трафик, **цена м² может достигать почти 2,5 млн руб.** Вместе с этим, особый дефицит фиксируется на **помещения с технологиями под ресторан** – доступен всего 1 лот стоимостью **770 тыс. руб./м².**

Доступное к покупке предложение ритейла

Проект	Год ввода	Диапазоны площадей, м ²	Диапазон цен, тыс. руб./м ²
Lunar	2024	51 – 1 464	500 – 1 700
Ленинский просп., 62/1	1957	18 – 30	904 – 1 089
Профсоюзная ул., 5/9	1957	13 – 212	540 – 1 713
Дмитрия Ульянова ул., 10/1К1	1951	17 – 44	829 – 987
Дмитрия Ульянова ул., 24	1957	16	2 484
Кржижановского, 4К1	1956	141	504
ЖК Донской Олимп	2016	520	769
		13 – 1 464	500 – 2 484



РИТЕЙЛ В АРЕНДУ



Готовое **предложение ритейла в аренду** в локации также **ограничено**. Ритейл в 15-ти минутной пешей доступности от метро в основном представлен небольшими лотами до 100 м², расположенными в объектах старого жилого фонда. Среди помещений под ритейл площадью более 300 м² к аренде доступен всего 1 лот. **Средневзвешенная ставка аренды** на ритейл в пешей доступности от метро на текущий момент **достигла 86,8 тыс. руб./м² в год**.

86,8 тыс. руб./м² в год — Средневзвешенная ставка на ритейл в 15-ти мин. пешей доступности от метро в локации и ближайшем окружении

Арендная ставка ритейла на 1 линии в качественных объектах с наибольшим трафиком **составляет более 200 тыс. руб./м² в год**. Вместе с этим, особый дефицит фиксируется на помещения с технологиями под **ресторан** – к аренде доступен всего **1 лот со ставкой 70 тыс. руб./м² в год**.

Доступное к аренде предложение ритейла

Проект	Год ввода	Диапазоны площадей, м ²	Диапазон ставок, тыс. руб./м ²
Lunar	2024	132 – 539	51 – 70
Central Park Tower	2006	250 – 465	67 – 84
Ленинский просп., 62/1	1957	18 – 30	79 – 85
Ленинский просп., 36	1960	219 – 268	110 – 112
Ленинский просп., 37А	1953	15	120
Профсоюзная ул., 1/24	1957	24	230
ЖК Левел Академическая	2025	56 – 102	120 – 126
Профсоюзная ул., 5/9	1957	13 – 87	73 – 156
Дмитрия Ульянова ул., 10/1К1	1951	17 – 74	82 – 111
Дмитрия Ульянова ул., 24/1	1957	6 – 16	209 – 286
		6 – 539	51 – 286

ПРОГНОЗ ЦЕН И СТАВОК РИТЕЙЛА

Вблизи метро «Ленинский проспект» фиксируется **дефицит качественных помещений ритейла как на продажу, так и в аренду**. Основной объем предложения сегодня представлен небольшими лотами в старом жилом фонде, не отвечающими современным требованиям операторов. В условиях быстрой вымываемости качественных площадей в шаговой доступности от метро, **ритейл в STONE Ленинский становятся востребованным и дефицитным продуктом**. Количество доступных лотов ограничено, а высокий спрос гарантирует их быструю заполняемость. **Прогнозируемый диапазон цен в STONE Ленинский на вводе в эксплуатацию составляет 700-1 800 тыс. руб./м², ставки аренды ожидаются в диапазоне 60-150 тыс. руб./м² в год**, что подтверждает высокий инвестиционный потенциал.

Прогнозируемые цены и ставки на ритейл в STONE Ленинский на этапе ввода в эксплуатацию

1100-1800 тыс. руб./м ²	100-150 тыс. руб./м ² в год	Ритейл 1 линия
900-1500 тыс. руб./м ²	80-130 тыс. руб./м ² в год	Ритейл 1 этаж
800-1100 тыс. руб./м ²	75-100 тыс. руб./м ² в год	Торговая галерея 1 этаж
700-850 тыс. руб./м ²	60-80 тыс. руб./м ² в год	Торговая галерея 2 этаж
1200-1500 тыс. руб./м ²	110-130 тыс. руб./м ² в год	Ресторан

Цены указаны с учетом НДС. Ставки – с учетом НДС, без ОПЕХ.



ПРЕИМУЩЕСТВА ДЛЯ БИЗНЕСА И ИНВЕСТОРОВ



Площадь офисов 41 500 м²

99%
реализовано

Стадия Монтаж фасада, инженерных систем, чистовая отделка МОП

Готовность 2026

Площадь ритейла 4 800 м²

95%
реализовано

Высокая востребованность в условиях дефицита

При высоком спросе на качественную недвижимость в Ленинском деловом районе, предложение критически ограничено. Локация вблизи метро «Ленинский проспект» насыщена устаревшими объектами классов В+ и В-, которые уже не соответствуют современным требованиям рынка. В пешей доступности от метро «Ленинский проспект» сегодня представлен лишь один готовый бизнес-центр класса А офисной площадью менее 10 тыс. м², чего недостаточно для покрытия существующего спроса.

По строящимся бизнес-центрам в Ленинском деловом районе также фиксируется высокая доля распроданности – **вакантно всего 20% от общего офисного объема строящихся объектов класса А**. В том числе, в проекте STONE Ленинский распроданность офисов составляет 99%, ритейла – 95%.

Последние лоты в престижной локации становятся востребованным продуктом, а возможность войти в проект с высокой стадией готовности – уникальным предложением для тех, кто стремится зафиксировать качественный актив в условиях растущего дефицита.

Высокая стадия готовности

Завершение строительства проекта STONE Ленинский запланировано на **первое полугодие 2026 года**, что позволит собственникам разместить свой бизнес или сдавать в аренду офисное или торговое помещение уже в этом году. Для арендодателей офисных площадей – это возможность получить **ликвидное пространство с высокой доходностью и минимальными рисками** простоя площадей. Для арендодателей ритейла – это, в том числе, **востребованность коммерческих помещений и высокий ежедневный трафик** со стороны жителей премиальных жилых комплексов и сотрудников бизнес-центров в окружении.

РЕЗЮМЕ

Престижный деловой район

Ленинский деловой район, расположенный на границе с Центральным округом и Калужским деловым районом, является одним из наиболее престижных на юго-западе Москвы. Историческая жилая застройка, научные кластеры, офисы крупнейших российских компаний, среди которых штаб-квартира Яндекс, в сочетании с развитой инфраструктурой и удобной транспортной доступностью создают **привлекательные условия как для размещения собственного бизнеса, так и для сдачи офисных и торговых помещений в аренду.**

Повышенный потенциал STONE Ленинский

Дефицит качественных офисных площадей в локации формирует **высокий спрос со стороны собственников бизнеса и инвесторов**. При сохранении текущих рыночных тенденций и планов по развитию района, стоимость квадратного метра **офисов в STONE Ленинский на этапе ввода в эксплуатацию** ожидается на уровне около 650 тыс. руб./м², а средний диапазон арендных ставок составит 50–65 тыс. руб./м² в год. Стоимость **ритейла к вводу в эксплуатацию** ожидается на уровне около 950 тыс. руб./м², средний диапазон арендных ставок составит 80–130 тыс. руб./м² в год.

ПРОГНОЗ STONE

650 тыс. руб./
м²

Средневзвешенная цена м²
офисов, с НДС

50–65 тыс. руб./
м² в год

Средний диапазон ставок аренды
на офисы, с НДС, без OPEX

950 тыс. руб./
м²

Средневзвешенная цена м²
ритейла, с НДС

80–130 тыс. руб./
м² в год

Средний диапазон ставок аренды
на ритейл, с НДС, без OPEX

