

# STONE АНАЛИТИКА

АНАЛИТИКА ПО ДЕЛОВОМУ КЛАСТЕРУ ХОДЫНКА  
С ПРОГНОЗОМ АРЕНДНЫХ СТАВОК

ДЕКАБРЬ 2025

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 тремя бизнес-центрами – Arcus III, Arcus IV и ВЭБ Арена – суммарной офисной площадью 117 тыс. м<sup>2</sup>. С точки зрения свободного предложения, в локации **сохраняется острый дефицит качественных площадей** – по данным на декабрь 2025 года вакантно не более 5 тыс. м<sup>2</sup> или 4,0% от общего предложения.

Ключевые индикаторы – Класс А\* – Декабрь 2025

**117** тыс.  
м<sup>2</sup>

Текущий объем предложения

**4,0%**

Доля свободных площадей

**68,4** тыс. руб./  
м<sup>2</sup> в год

Средневзвешенная запрашиваемая ставка

Прогноз аналитического центра STONE – Классы А и Prime – 2030 г.

**+257** тыс.  
м<sup>2</sup>

Площадь офисов с готовностью до 2030 г.

**44%**

площадей доступно к покупке в нарезку

**56%**

площадей реализовано\*\* или предлагается как ОСЗ

Кластер Ходынка активно застраивается и в течение пяти лет объем предложения увеличится на 257 тыс. м<sup>2</sup> офисов, составив **374 тыс. м<sup>2</sup> по итогам 2030 года**. Выгодное расположение обеспечивает **высокие темпы реализации площадей еще на этапе строительства** – в локации сохраняется потенциал для дополнительного офисного предложения.

\* Данные аналитического центра STONE на 01.12.2025. Расчет по существующим бизнес-центрам класса А. Ставка на декабрь 2025 приведена по офисам с отделкой / все ставки на слайде с учетом НДС, без ОПЕХ

# 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. м<sup>2</sup> офисных площадей или 22% от общего объема площадей, ожидаемых к вводу в локации в ближайшие 5 лет.

С точки зрения предложения офисов небольшими блоками и этажами – это 200 тыс. м<sup>2</sup> или 78% от общего объема 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. м<sup>2</sup> 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. м<sup>2</sup> потенциального вторичного предложения** – объем, которого **недостаточно**, чтобы удовлетворить текущий уровень спроса в Ленинградском деловом коридоре.

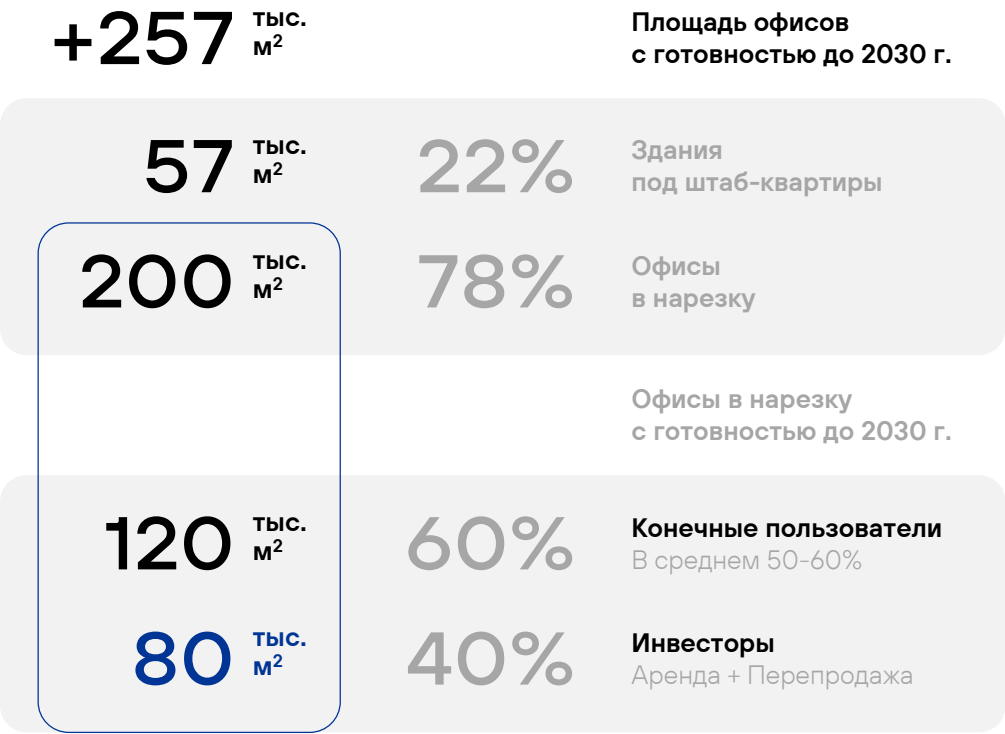
72 тыс. м<sup>2</sup>

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

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

\* Данные CMWP на ноябрь 2025 года  
Расчет за последние 10 лет по метрокоммунам Динамо, Аэропорт, Сокол и Войковская

Структура будущего предложения в кластере Ходынка



Важно, что **потенциальный объем вторичного предложения** в кластере Ходынка – 80-100 тыс. м<sup>2</sup> – **не появится на рынке одномоментно**, а будет распределен на несколько лет.

# КЛАСТЕР ХОДЫНКА: ПРОЕКТЫ STONE

STONE Ходынка 1



Площадь офисов 65 000 м<sup>2</sup>  
**75%**  
реализовано

Стадия Монолит надземной и подземной части

Готовность 2027

STONE Ходынка 2



Площадь офисов 56 300 м<sup>2</sup>  
**45%**  
реализовано

Стадия Монолит подземной части / котлован

Готовность 2028

STONE Ходынка 3



Площадь офисов 50 100 м<sup>2</sup>  
**ЗДАНИЕ**

Стадия РНС получен в ноябре 2025 г.

Готовность 2029

STONE Ходынка 4



Стадия Проектирование  
**СКОРО**



# 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 — Декабрь 2025

**548** тыс. руб./  
м<sup>2</sup>

Средневзвешенная цена экспонирования с учетом НДС

**68,4** тыс. руб./  
м<sup>2</sup> в год

Средневзвешенная запрашиваемая ставка с учетом НДС, без OPEX

Кластер Ходынка  
Прогноз аналитического центра STONE — Классы А и Prime — 2028-2030 гг.

**850** тыс. руб./  
м<sup>2</sup>

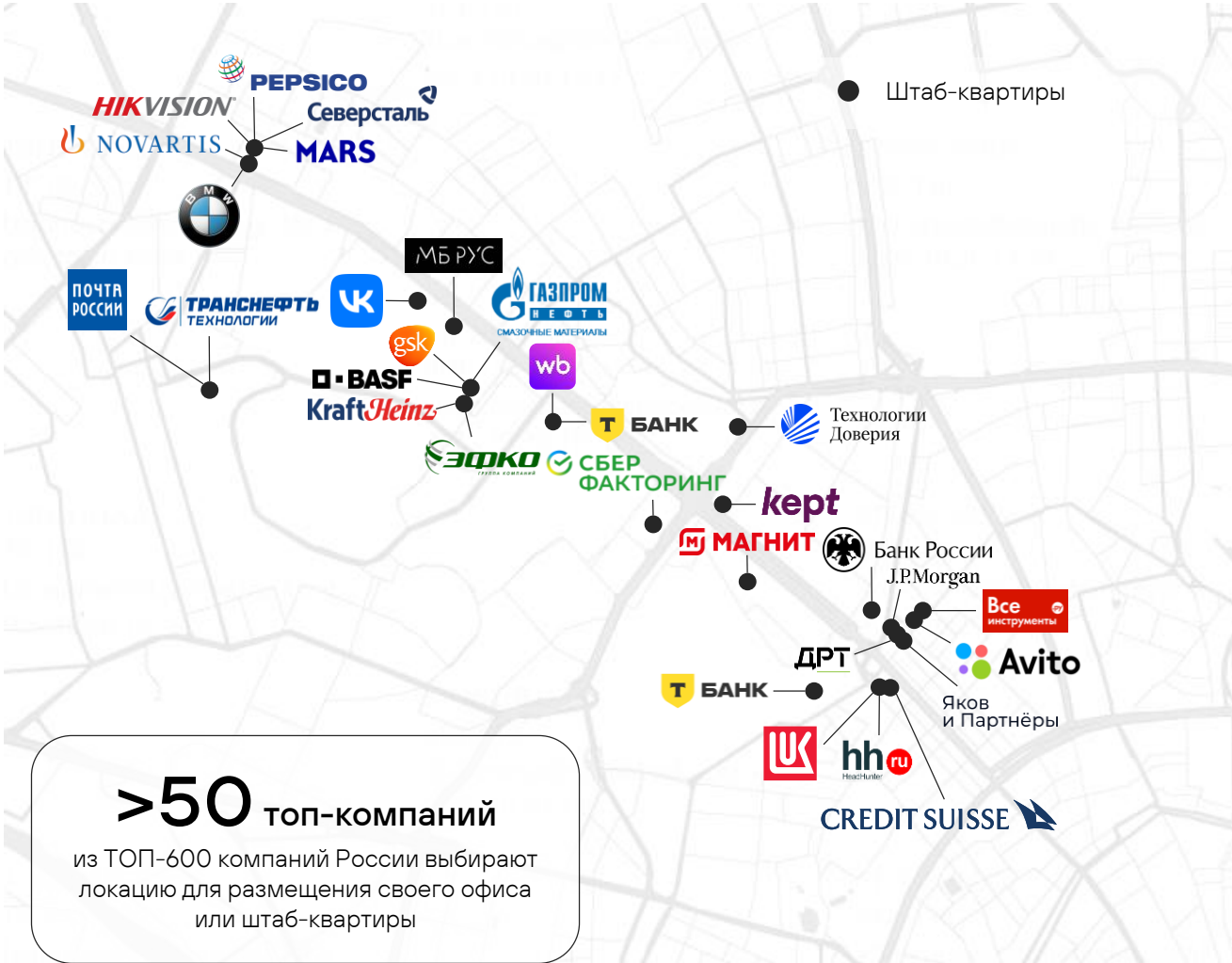
Ожидаемая средневзвешенная цена м<sup>2</sup> с учетом НДС

**70-85** тыс. руб./  
м<sup>2</sup> 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 01.12.2025. 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.

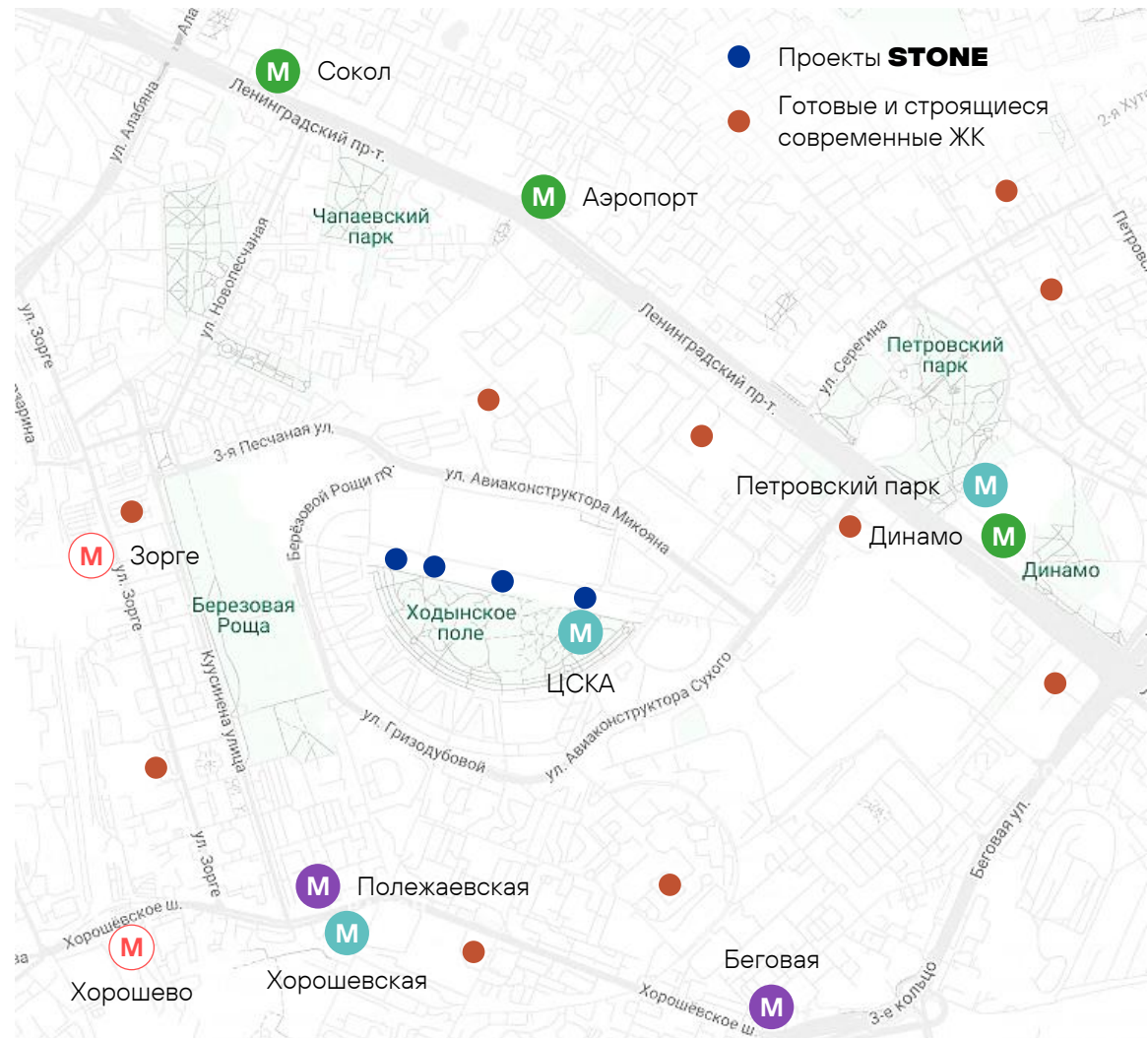
В том числе, в состав проектов STONE войдут **кафе и рестораны с выходом в парк, магазины, столовая, бизнес-гостиная для встреч, фитнес-студия, спа-центр, конференц-зал для проведения мероприятий и арт-галерея**.

## 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 374 тыс. м<sup>2</sup> 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 2028-2030 гг. составит **минимум 50%**, а средние арендные ставки зафиксируются на уровне **не ниже 75-80 тыс. руб./м<sup>2</sup> в год**.

**850** тыс. руб./  
м<sup>2</sup>

Средневзвешенная цена м<sup>2</sup>  
с НДС к 2028-2030 гг.

**70-85** тыс. руб./  
м<sup>2</sup> в год

Диапазон средних ставок  
(с НДС, без OPEX) к 2028-2030 гг.