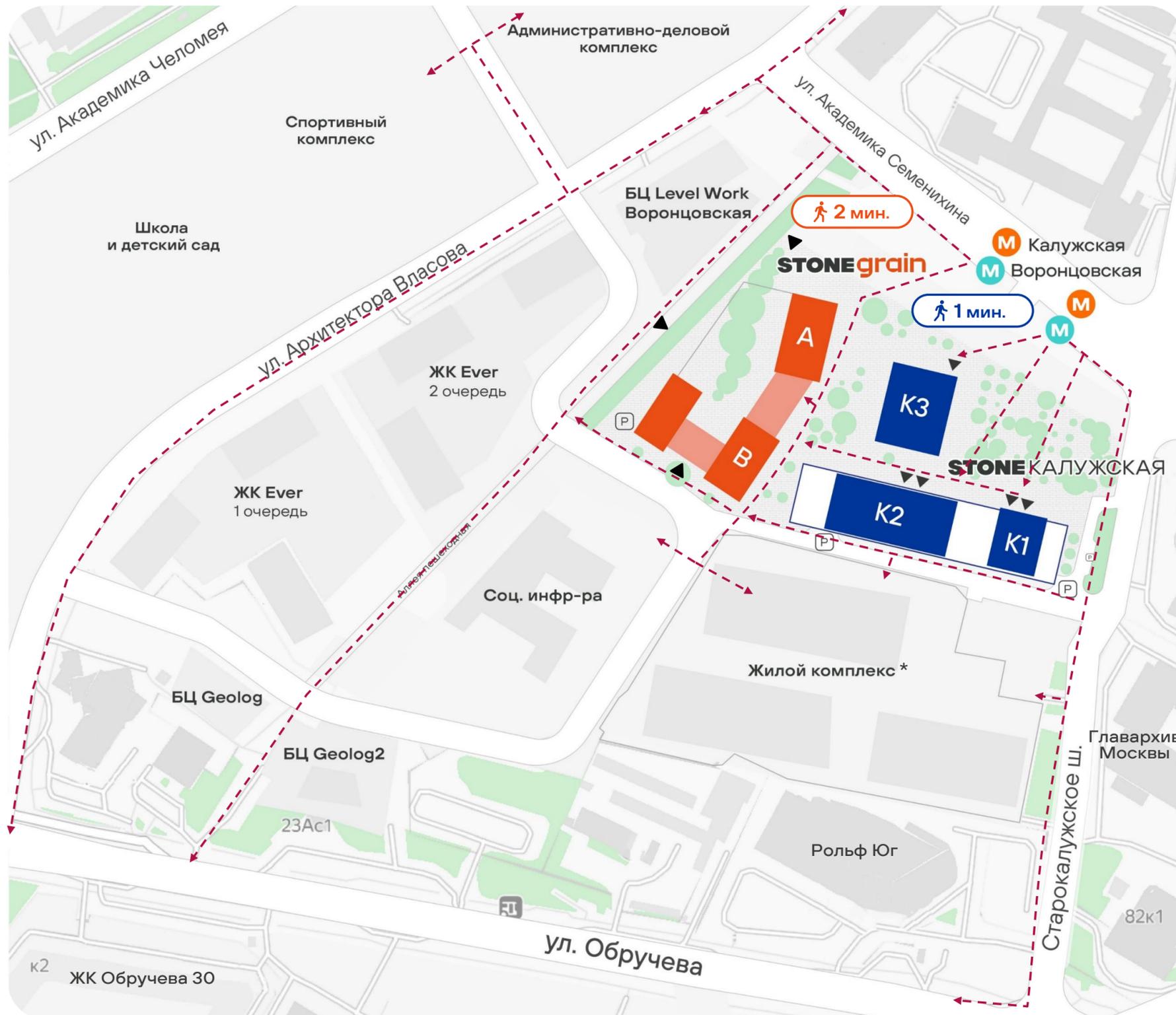


STONE RETAIL

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР
СТРИТ-РИТЕЙЛА НА КАЛУЖСКОЙ

ИЮЛЬ 2025

ЛОКАЦИЯ И ТРАФИК



* Предполагаемая территория развития



до **2 минут**

пешком до станций метро
«Воронцовская» и «Калужская»

74

тыс. человек
среднесуточный
трафик

**по данным metrostat.ru*

- Ритейл на первой линии у метро будет вовлекать жителей активно развивающегося района в торговое пространство офисно-жилого квартала.
- Благодаря своему уникальному расположению на пересечении пешеходных потоков STONE на Калужской станет магнитом для притяжения ежедневного клиентского трафика.

15 000

резидентов в построенных
и строящихся бизнес-центрах
класса А в радиусе 10 минут

В будущем деловом кластере буду работать более 15 тыс. офисных сотрудников. Продуманные пешеходные маршруты вдоль офисно-жилого квартала, которыми ежедневно будут пользоваться несколько десятков тысяч человек, обеспечат стабильный клиентский поток.

10 000

жителей в построенных
и строящихся жилых
комплексах в радиусе 10 минут

Сегодня район ст. метро «Калужская» активно развивается. В окружении квартала ведется строительство сразу нескольких крупных жилых комплексов бизнес-класса, общая численность жителей которых составит порядка 10 тыс. человек.

В окружении наблюдается **дефицит готового предложения стрит-ритейла на продажу** в пешей доступности от метро до 5 минут.

Помещения на первых этажах с высоким трафиком представлено всего **в двух проектах со средней ценой 1,1 млн руб. за м².**

Качественное предложение стрит-ритейла представлено только небольшими лотами **до 50 м².**

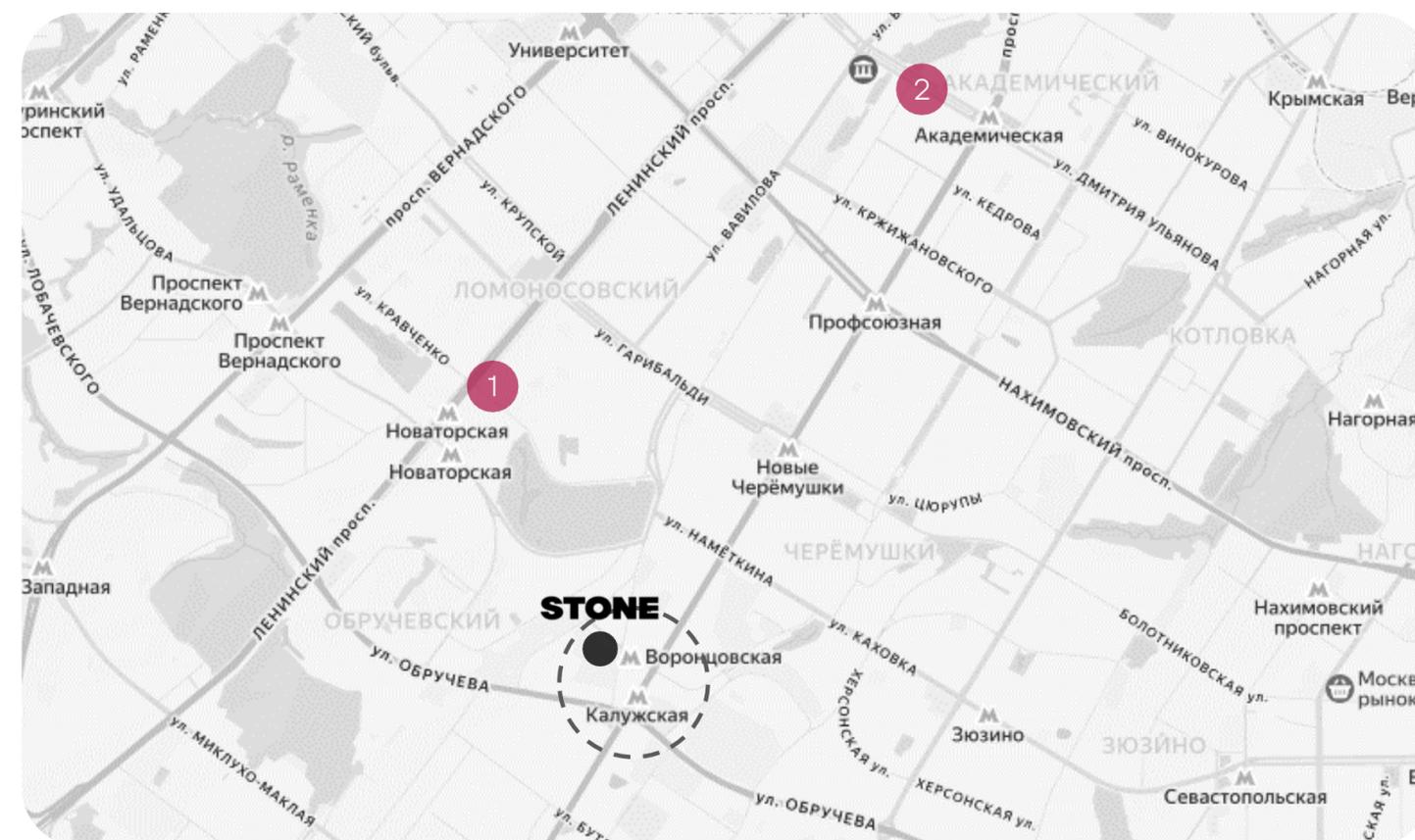
1 141 тыс. руб./м²

средняя цена продажи стрит-ритейла в окружении в 5-ти мин. доступности от метро

В целом, на рынке Москвы наблюдается **дефицит качественных помещений стрит-ритейла на выходе из метро**, при этом, существующее предложение в основном представлено в жилых домах старого фонда.

В текущих условиях рынка, ритейл в составе жилого комплекса STONE Grain и бизнес-центра STONE Калужская – уникальное предложение, предоставляющее собственникам бизнеса и инвесторам **доступ к высокому клиентскому потоку со стороны жителей района, резидентов бизнес-центров и внешней аудитории.**

Качественное предложение стрит-ритейла на первых этажах в 5-ти минутной пешей доступности от метро



	Проект / адрес	Расстояние до метро, мин	Диапазон площадей, м ²	Диапазон цен, тыс. руб. / м ²	Отделка
1	Ленинский просп., 95	2	14	1833	с отделкой
2	ЖК Дмитрия Ульянова, 10/1к1	5	17 - 44	943 - 1366	-/с отделкой

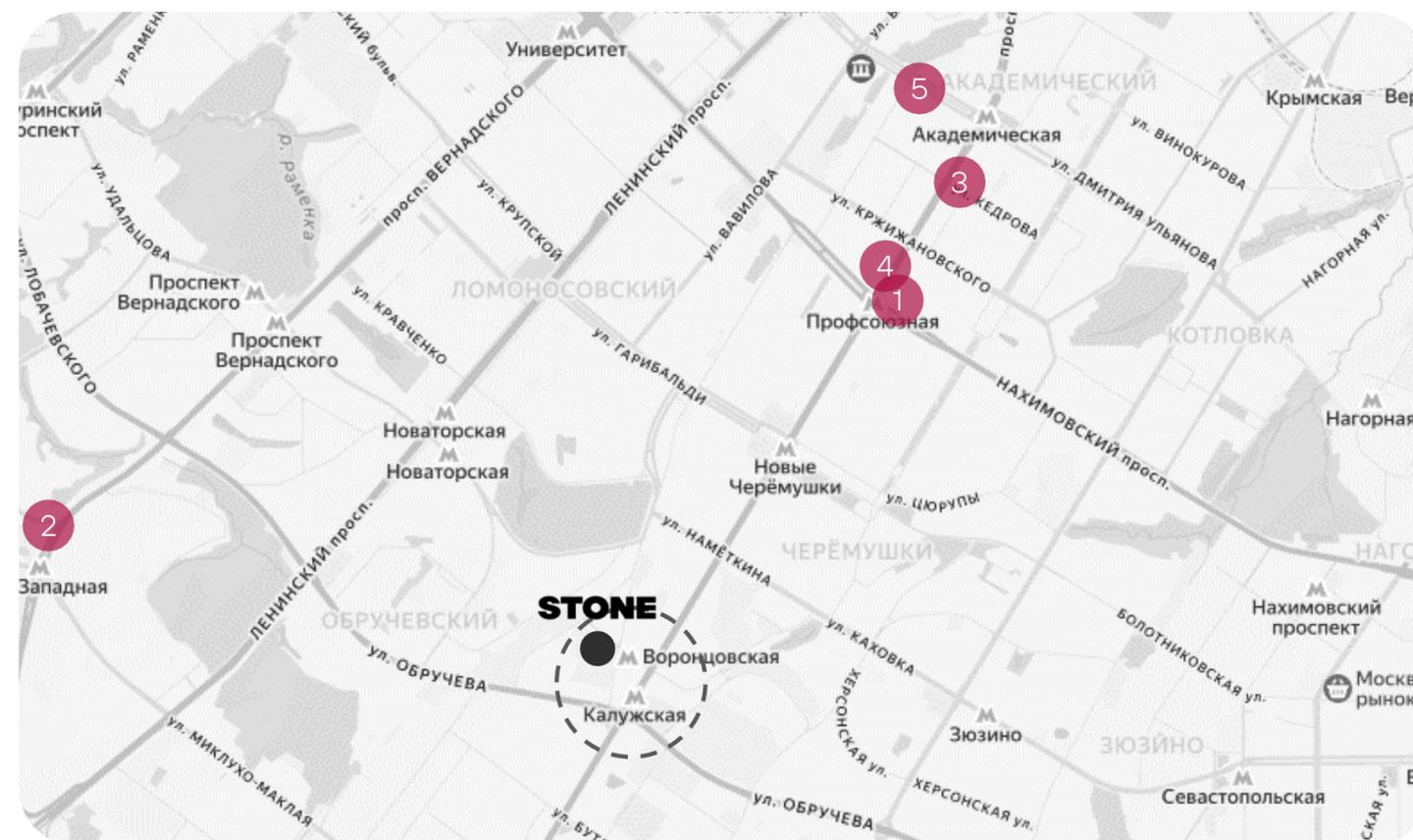
14 - 44 **943 - 1833**

В 5-ти минутной пешей доступности от метро в окружении также фиксируется **дефицит готового предложения стрит-ритейла в аренду.**

Стрит-ритейл в аренду на первых этажах представлен единичными лотами в 5 проектах со средневзвешенной ставкой **102 тыс. руб. за м² в год.** Ставка аренды на помещения стрит-ритейла с отделкой достигает **247 тыс. руб. за м² в год.** При этом, предложение в основном представлено в жилых зданиях старого фонда 1950-60х годов.

Большая часть лотов в аренду также приходится на лоты **до 50 м².** Качественное предложение в диапазоне площадей **от 100 до 200 м² отсутствует вовсе.**

Качественное предложение стрит-ритейла на первых этажах в 5-ти минутной пешей доступности от метро



102 тыс. руб./
м² в год

СВЗ ставка аренды стрит-ритейла в окружении в 5-ти мин. доступности от метро

ПРОГНОЗИРУЕМЫЙ ДИАПАЗОН СРЕДНИХ СТАВОК

80-150 тыс. руб./
м² в год

на помещения стрит-ритейла в составе современных БЦ и ЖК на выходе из метро

	Проект / адрес	Расстояние до метро, мин	Диапазон площадей, м ²	Диапазон ставок, тыс. руб. за м ² в год	Отделка
1	ЖК Профсоюзная, 19	1	52	157	с отделкой
2	ЖК Full House	3	88	91	-
3	ЖК Профсоюзная, 5/9	3	95	90	с отделкой
4	ЖК Профсоюзная, 24к1	3	7	247	с отделкой
5	ЖК Дмитрия Ульянова, 10/1к1	5	17 - 44	80 - 120	-

7 - 95

80 - 247

*ставки аренды с НДС без OPEX

Стрит-ритейл на Калужской от STONE является привлекательным активом для долгосрочных инвестиций с высокой доходностью в условиях дефицита качественного предложения в локации, растущего трафика и развития инфраструктуры.

Ключевые особенности:

- Концентрация объектов нового строительства с современной собственной инфраструктурой вблизи метро Воронцовская / Калужская будет способствовать ревитализации локации и являться точкой притяжения для жителей района и сотрудников бизнес-центров в окружении.
- Расположение ритейла STONE на выходе из метро и на пересечении основных транспортных и пешеходных потоков обеспечит стабильно высокий трафик.
- Ритейл STONE расположен недалеко от дома и офиса, где всё необходимое находится буквально в двух шагах.

