

STONE RETAIL

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР
СТРИТ-РИТЕЙЛА В ЛОКАЦИИ
ЖК **STONE** RISE

СЕНТЯБРЬ 2025



Дефицит предложения в центре города

Квартал STONE на Римской вблизи исторического Таганского района представляет собой востребованную локацию, в которой на текущий момент фиксируется **дефицит современных торговых помещений**. Сложившаяся застройка представлена в основном объектами старого фонда, не приспособленными под размещение качественного ритейла, отвечающего запросам современного потребителя. **Активное развитие района и рост населения формируют устойчивую потребность в создании современной торговой инфраструктуры вблизи метро.**

Высокий трафик на выходе из метро

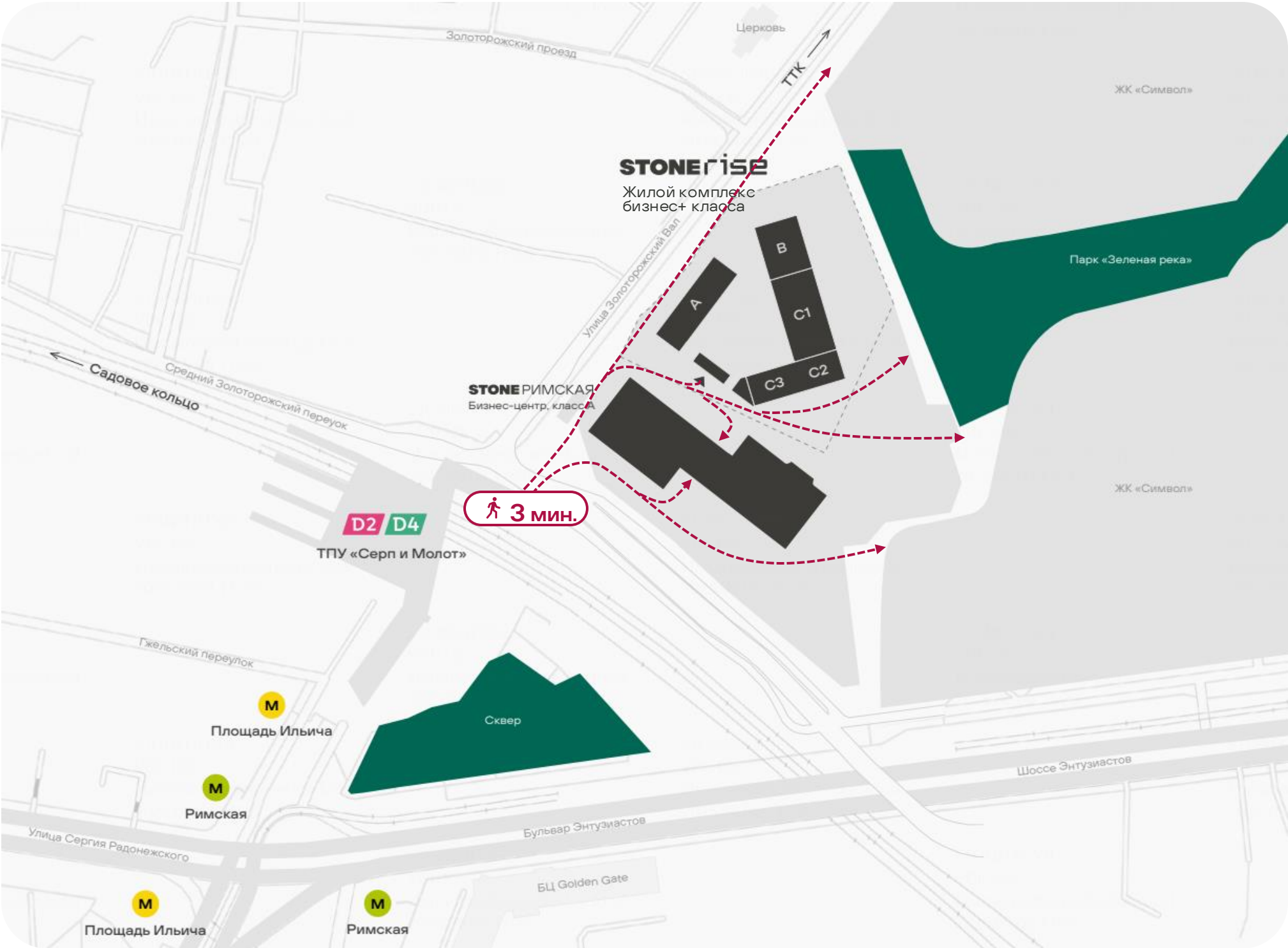
STONE Rise расположен **в трех минутах** от станций метро «Римская», «Площадь Ильича» и МЦД «Серп и Молот». После открытия ТПУ «Серп и Молот» **основной пешеходный поток будет проходить вдоль стрит-ритейла STONE**, обеспечивая высокую проходимость и максимальную просматриваемость. А вариативность ритейла создаст все необходимые условия для жизни, работы и отдыха в шаговой доступности.

Универсальные пространства для любого бизнеса

Помещения ритейла со свободным доступом для клиентов подойдут под размещение широкого спектра форматов бизнеса — от розничных магазинов и кофеен до сервисов и банков. Панорамное остекление, отдельные входы, высокие потолки и современные инженерные системы **минимизируют затраты арендаторов и собственников на старте.**

Стабильный и диверсифицированный клиентский поток

Высокий клиентский поток ритейла STONE Rise формируется за счет трех ключевых групп: жители и сотрудники квартала STONE, жители района и внешняя аудитория. Такая **синергия трафика делает нагрузку на арендаторов и собственников бизнеса прогнозируемой и менее зависимой от сезонных колебаний.**



6,5 тыс.
сотрудников

STONE РИМСКАЯ

Бизнес-центр класса А
на 6,5 тысяч сотрудников

>20 тыс.
жителей

STONE RISE И ДРУГИЕ ЖК

Более 20 тысяч жителей будут проживать в ЖК
бизнес+ класса STONE RISE и ЖК по соседству

100 тыс.
человек

ТПУ «СЕРП И МОЛОТ»

ТПУ будут пользоваться около
100 тыс. пассажиров в сутки

В окружении **STONE Rise** отсутствует качественное готовое предложение стрит-ритейла на продажу.

Помещения на первых этажах на выходе из метро в локации **не представлены**.

Существующий стрит-ритейл в локации сосредоточен, в основном, в объектах старого фонда с устаревшей инженерией, более отдаленных от метро. А качественные современные помещения вблизи метро быстро вымываются с рынка за счет высокой ликвидности.

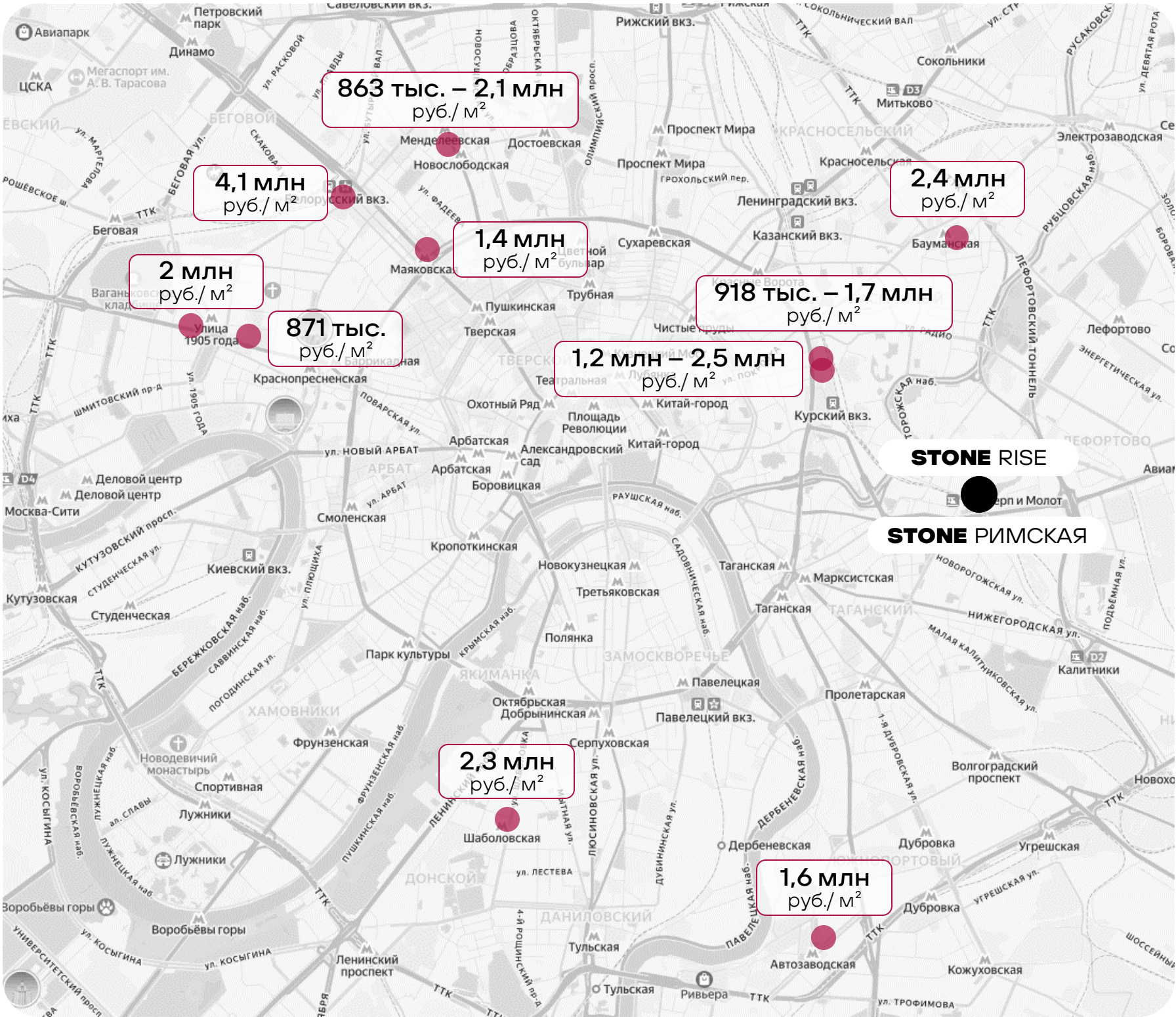
1 378 тыс. руб./м²

Средняя цена продажи стрит-ритейла площадью 20 – 300 м² в зоне СК-ТТК 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 Rise** и бизнес-центра **STONE Римская** – уникальное предложение, предоставляющее собственникам бизнеса и инвесторам доступ к высокому клиентскому потоку со стороны резидентов, жителей района и внешней аудитории.

Качественное предложение стрит-ритейла на первых этажах в зоне СК-ТТК в пределах 5-ти мин. пешей доступности от метро



Диапазон площадей: 20 – 265 м²

Диапазон цен: 863 – 4141 тыс. руб. / м²

В локации STONE Rise наблюдается критический дефицит качественного готового предложения стрит-ритейла в аренду.

Стрит-ритейл в аренду на первых этажах на выходе из метро представлен единичными лотами всего в двух проектах со средневзвешенной ставкой **118 тыс. руб./м² в год**. При этом готовое качественное предложение в shell&core не представлено.

Большая часть предложения в аренду приходится на лоты от 20 до 55 м². Качественные помещения в диапазоне площадей от 55 до 300 м² вовсе отсутствуют.

118 тыс. руб./м² в год

СВЗ ставка аренды стрит-ритейла площадью 20 – 300 м² в окружении в 5-ти мин. доступности от метро

ПРОГНОЗИРУЕМЫЙ ДИАПАЗОН СРЕДНИХ СТАВОК

80–160 тыс. руб./м² в год

на помещения стрит-ритейла в составе современных БЦ и ЖК в локации

Качественное предложение стрит-ритейла на первых этажах в окружении STONE Rise в пределах 5-ти мин. пешей доступности от метро



	Проект / адрес	Расстояние до метро, мин	Диапазон площадей, м²	Диапазон ставок, тыс. руб. за м² в год	Отделка
1	Сергия Радонежского ул., 29-31с1	1	300	120	С отделкой
2	Таганский пассаж	2	23 - 55	88 - 152	С отделкой
			23 - 300	88 - 152	

*ставки аренды с НДС без OPEX

Стрит-ритейл STONE Rise является привлекательным активом для долгосрочных инвестиций с высокой доходностью в условиях критического дефицита качественного современного предложения вблизи метро, растущего трафика и развития инфраструктуры района.

Ключевые особенности:

- Ритейл STONE Rise станет неотъемлемой частью насыщенной инфраструктуры квартала, где все необходимое для жизни, работы и отдыха находится **в шаговой доступности**, создавая комфортную среду для конечных потребителей.
- Расположение стрит-ритейла STONE Rise вблизи метро, вдоль основных пешеходных маршрутов, обеспечит **высокий трафик платежеспособной аудитории**: резиденты бизнес-центра класса А, жители новостроек бизнес-класса. При этом, вариативность стрит-ритейла в шаге от дома закроет все **сценарии ежедневного потребления**.
- К 2028 году в локации будет проживать и работать около 30 тыс. человек, а дополнительный трафик будет генерироваться за счёт пассажиров ТПУ, что обеспечит **прогнозируемый клиентский поток**.

