

STONE АНАЛИТИКА

АНАЛИТИКА ПО ДЕЛОВОМУ КЛАСТЕРУ КАЛУЖСКИЙ
С ПРОГНОЗОМ АРЕНДНЫХ СТАВОК

ДЕКАБРЬ 2025

OFFICE

КАЛУЖСКИЙ ДЕЛОВОЙ КЛАСТЕР



Кластер Калужский представляет собой **сложившуюся деловую локацию на юго-западе** Москвы с удобной транспортной доступностью. **Локация переживает новый этап развития** за счет улучшения транспортной инфраструктуры и строительства новых бизнес-центров и жилых кварталов, которые формируют благоприятную среду для роста деловой активности и привлечения инвестиций.

Кластер насыщен офисами класса В+, введенными преимущественно до 2015 года. Первый и **единственный на сегодняшний день бизнес-центр класса А** в локации на 12 тыс. м² офисов был введен в 2023 году и сегодня активно заполняется арендаторами. Суммарно в кластере Калужский представлено 398 тыс. м² офисов классов А и В+.

На текущий момент Калужский деловой район **остается востребованной локацией**, где фиксируется **дефицит свободных офисных площадей** – уровень вакантности по классам А и В+ составляет всего 5,0%.

Ключевые индикаторы – Классы А, В+* – Декабрь 2025

398 ТЫС.
М²

Текущий объем предложения

5,0%

Доля свободных площадей

12 ТЫС.
М²

Текущий объем предложения – **класс А**

+108 ТЫС.
М²

Площадь офисов с готовностью 2026-2028 гг.

120 ТЫС.
М²

Объем предложения офисов класса А по итогам 2028 года

ПРОГНОЗ **STONE**

Кластер активно застраивается и в течение трех лет объем предложения увеличится на 108 тыс. кв. м, составив **120 тыс. кв. м офисов класса А по итогам 2028 года**. Высокий локальный спрос и удобная транспортная доступность относительно основных деловых районов обеспечивают **высокие темпы реализации еще на этапе строительства** – 33% площадей в строящихся объектах в локации уже продано.

* Данные аналитического центра STONE. Для наибольшей репрезентативности данные приведены по классам А и В+, т.к. единственный объект класса А в локации находится на этапе заполнения арендаторами

РАЗВИТИЕ ДЕЛОВОГО КЛАСТЕРА

Исторические предпосылки

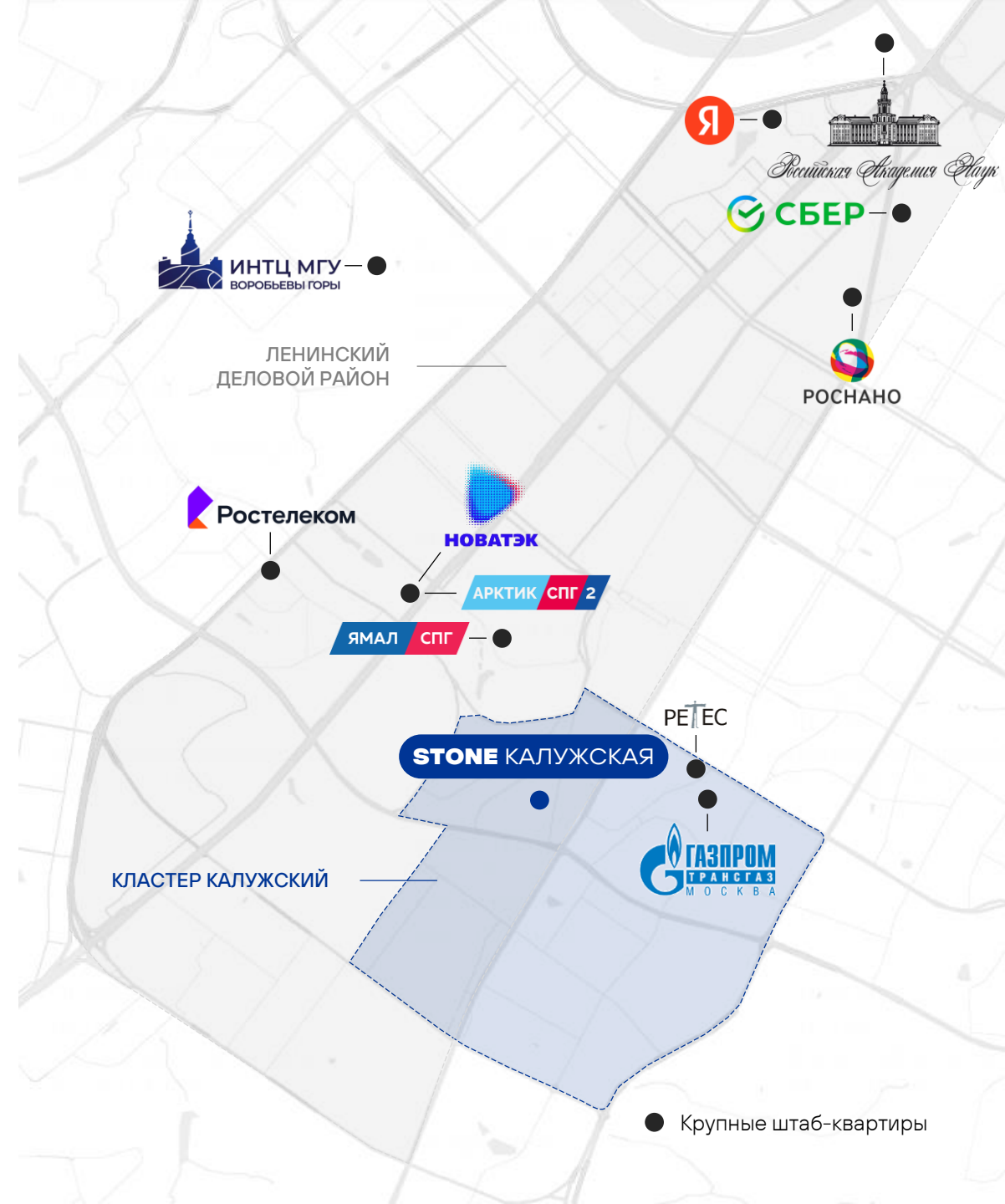
Формирование Калужского делового кластера началось с размещения в районе штаб-квартиры «Газпрома» еще в конце 1990-х годов. Это создало **новый уникальный центр притяжения деловой активности** за пределами Садового кольца, который привлек множество бизнес-партнеров и компаний смежных отраслей, заложив основу для устойчивой деловой среды. Несмотря на последующий переезд головного офиса, **сформированная среда продолжает притягивать бизнес.**

Расширение транспортного каркаса

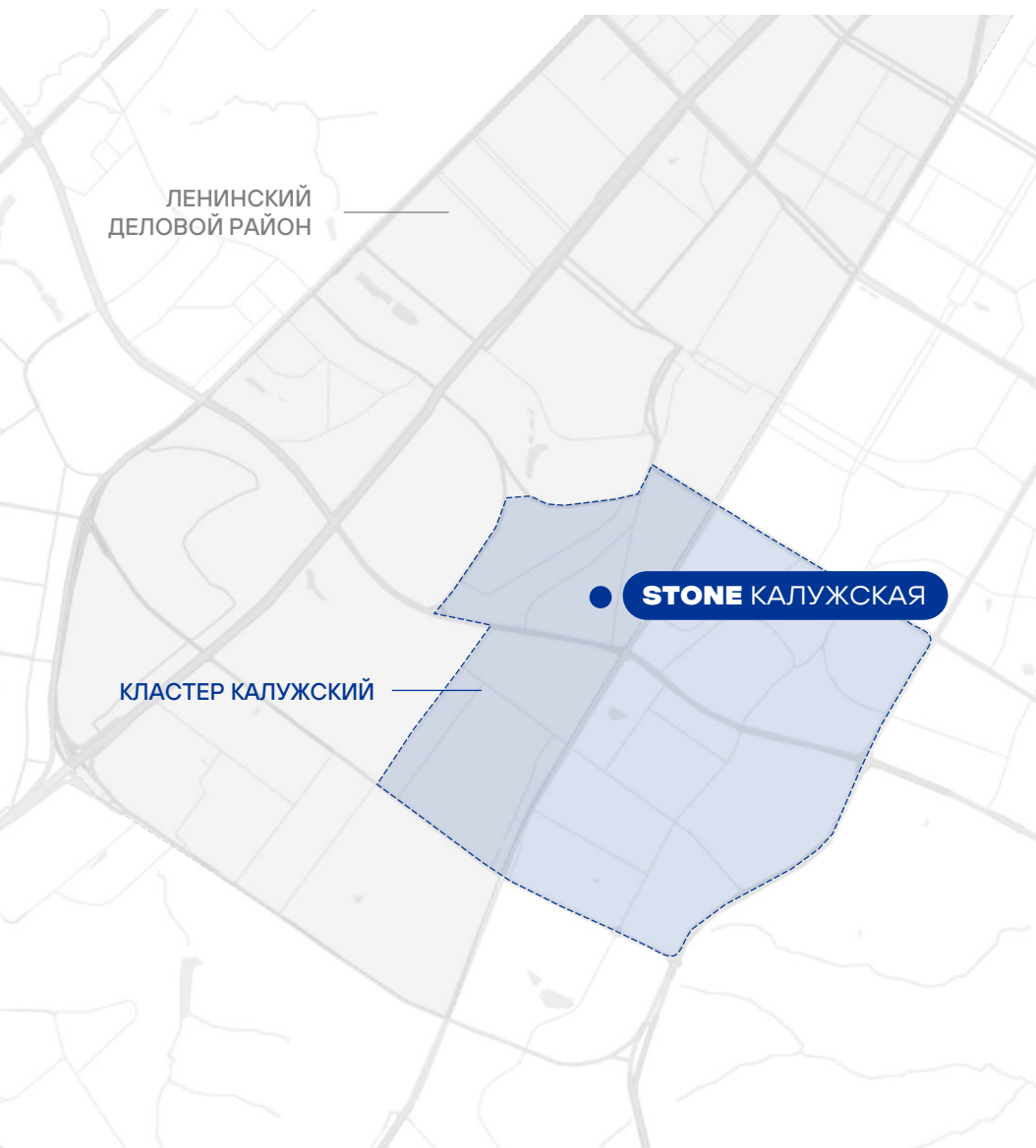
С 2021 года, **с открытием станции БКЛ «Воронцовская», кластер получил дополнительный импульс к развитию.** Кардинальное улучшение транспортной доступности, за счет прямой связи с ключевыми деловыми районами города, сделало локацию еще более привлекательной для жителей, бизнеса и девелоперов, оживив инвестиционную активность.

Сформированная бизнес-среда

Район сохраняет статус престижной бизнес-локации благодаря близости к офисам крупных компаний и научно-исследовательским институтам, что создает уникальную среду для развития деловых связей и партнерства. В том числе, в смежном деловом районе Ленинский располагаются такие штаб-квартиры как Роснано, Новатэк, а до конца 2028 года будет завершена штаб-квартира Яндекс. Сформировавшийся здесь десятилетиями назад **пул резидентов сегодня формирует устойчивый органический спрос на качественные современные офисные пространства.** Это выражается в тенденции на переезд компаний из устаревшего фонда классов В+/В- в новые объекты класса А, создавая тем самым **надежную основу для заполнения новых бизнес-центров.**



ПОТЕНЦИАЛ РОСТА ЦЕН И СТАВОК



Прогноз арендных ставок в Калужском кластере формируется в условиях **острого дефицита готового качественного предложения**. Основным ориентиром для оценки уровня запрашиваемых ставок аренды служит единственный готовый бизнес-центр класса А, который на текущий момент активно заполняется арендаторами.

Кластер Калужская
Ключевые индикаторы — Класс А — Декабрь 2025

420 тыс. руб./
м²
Средневзвешенная цена
экспонирования с учетом НДС

33,8 тыс. руб./
м² в год
СВЗ ставка, офисы **без отделки**
с учетом НДС, без OPEX

50,0 тыс. руб./
м² в год
СВЗ ставка, офисы **с отделкой**
с учетом НДС, без OPEX

Кластер Калужская
Прогноз аналитического центра STONE — Класс А — 2028-2030 гг.

550 тыс. руб./
м²
Ожидаемая средневзвешенная
цена м² с учетом НДС

50-65 тыс. руб./
м² в год
Ожидаемый уровень средних
ставок с учетом НДС, без OPEX

Ключевыми драйверами роста ставок в кластере выступают **высокий локальный спрос, сформированная бизнес-среда и развитая транспортная доступность**, обеспечивающая удобный доступ в основные деловые районы Москвы.

Данные аналитического центра STONE на 01.12.2025. Расчет средневзвешенной (СВЗ) цены – по строящимся объектам, где офисы реализуются в нарезку. Ставки приведены по существующему объекту класса А с учетом НДС, без OPEX.

ПРЕИМУЩЕСТВА ЛОКАЦИИ

1 Работа рядом с домом

Активное строительство новых жилых комплексов бизнес- и премиум-класса формирует растущий спрос на качественную офисную недвижимость в локации. В связи с запросом сотрудников на **улучшение work-life balance и минимизации временных затрат** на ежедневные задачи, бизнес выбирает форматы **family office** – офисы в составе многофункциональных комплексов или вблизи жилой застройки. В том числе, в 2029 году будет построен **STONE Grain** – жилой комплекс бизнес+ класса, расположенный в непосредственной близости к офисному кварталу.

+15 тыс. офисных сотрудников

Количество сотрудников бизнес-центров класса А в локации

+13 тыс. жителей

Количество жителей новых жилых комплексов в локации

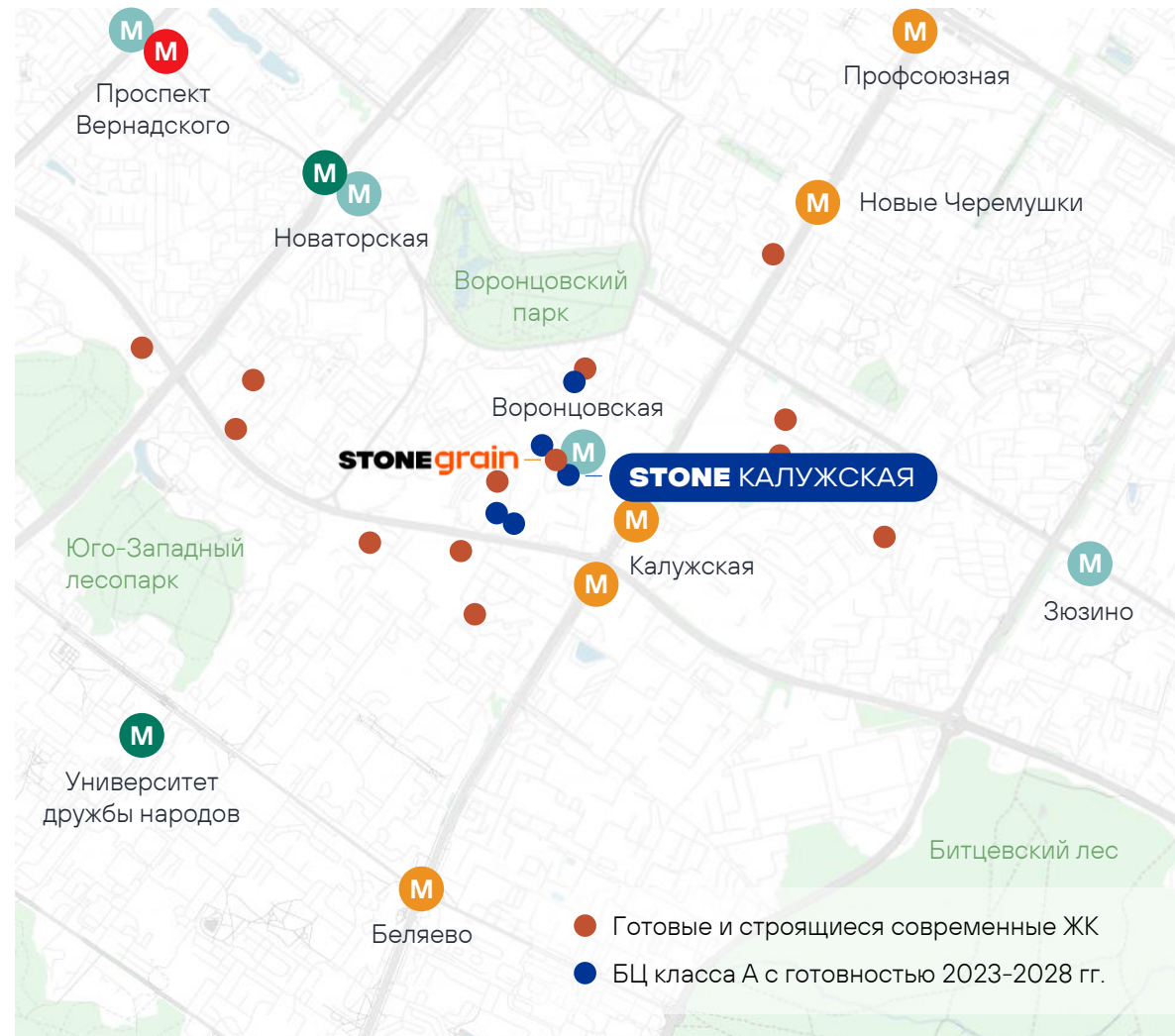
К 2028-2030 гг.

2 Удобная транспортная доступность

Калужский кластер располагается на пересечении двух крупных магистралей, которые обеспечивают **быстрый доступ к основным деловым локациям города**. Развитая система общественного транспорта позволяет комфортно добираться в любой район Москвы. Расположение офисного квартала STONE Калужская на выходе из метро, где находятся станции двух веток метрополитена, **обеспечивает удобную транспортную и пешеходную доступность**.

3 Комфортная среда с развитой инфраструктурой

На текущий момент **в локации уже существует разнообразная инфраструктура**: торговые центры, парки, спортивные, социальные и другие объекты, необходимые на повседневной основе. Новое строительство жилых и офисных проектов поспособствует дополнительному наполнению локации различными магазинами, сервисами и услугами для комфортной жизни и работы. В том числе, в рамках **STONE Калужская** будут размещены **кафе, рестораны, торговая галерея, столовая, фитнес, конференц-зал и разнообразный ритейл**.



ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ

Высокий спрос в локации

Рынок офисной недвижимости в Калужском деловом кластере характеризуется структурным дисбалансом, создающим уникальное окно возможностей для инвестора. **При высоком спросе на качественную недвижимость в локации, предложение критически ограничено:** локация насыщена устаревшими объектами классов В+ и В, которые уже не соответствуют современным требованиям рынка.

Активная джентрификация района, сопровождающаяся появлением новых жилых комплексов, **увеличивает пул потенциальных арендаторов**, стремящихся к современным стандартам эффективных планировок и качественной инженерии. Так, в строящихся бизнес-центрах класса А в локации **доля реализованных офисных площадей составляет 33%.**

Широкая продуктовая линейка

STONE Калужская является наиболее оптимальным решением с точки зрения продуктовых характеристик и ожидаемой доходности. В продуктовой линейке проекта представлены как **небольшие офисы и этажи, так и здание целиком.** В том числе **уникальные форматы:** офисы с террасами или клиентские офисы, пользующиеся особо высоким спросом, **позволяют инвесторам устанавливать более высокие ставки аренды и получать доход на 15-25% выше.**

Ограниченное предложение на фоне растущего спроса на качественные офисные помещения в локации обеспечивает прогнозируемую доходность и минимизирует риск простоя площадей.



Башни K1 и K2

Площадь офисов 38 100 м²

35%
реализовано

Стадия

Монолит надземной и подземной части

Готовность

2028

Башня K3

Площадь офисов 19 150 м²

БАШНЯ

Стадия

Монолит надземной части

Готовность

2028

РЕЗЮМЕ

1 Особый путь Калужского делового кластера

Калужский кластер уникален тем, что он **развивается через уплотнение и модернизацию исторически сложившейся деловой застройки**. Ключевым преимуществом новых проектов становится возможность предложить современные офисные решения в условиях **ограниченного предложения качественных площадей**. Бизнес-соседство с крупными корпорациями и научными центрами в Калужском и Ленинском районах создает благоприятную среду для развития межфирменных взаимодействий и привлечения кадров.

2 Потенциал роста цен и ставок

Дефицит качественных офисных площадей в локации формирует **высокий отложенный спрос со стороны собственников бизнеса и инвесторов**. При сохранении текущих рыночных тенденций и планов по развитию кластера к 2028–2030 гг. **стоимость квадратного метра ожидается на уровне около 550 тыс. руб./м²**, а средние **арендные ставки возрастут минимум до 50–65 тыс. руб./м² в год**. Поэтапный ввод новых объектов и высокий спрос обеспечивают низкие риски вакантности и делают локацию привлекательной для долгосрочных инвестиций.

550 тыс. руб./
м²

Средневзвешенная цена м²
с НДС к 2028–2030 гг.

50–65 тыс. руб./
м² в год

Диапазон средних ставок
(с НДС, без ОПЕХ) к 2028–2030 гг.

