

STONE ХОДЫНКА

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР ЛОКАЦИИ
И КОНКУРЕНТНОГО ОКРУЖЕНИЯ

II КВАРТАЛ 2025

OFFICE

STONE ХОДЫНКА

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

О СТАВКАХ АРЕНДЫ

РАСПОЛОЖЕНИЕ

ОБЗОР ЛОКАЦИИ

ДЕЛОВАЯ СРЕДА

ЖИЛЫЕ ПРОЕКТЫ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ В ЛОКАЦИИ

АРЕНДА КРУПНЫХ ЛОТОВ

АРЕНДА ОФИСОВ ДО 700 КВ. М

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА ПРОДАЖУ

РОЛЬ ОФИСА ДЛЯ СОТРУДНИКОВ

РЕЗЮМЕ



ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

I квартал 2025 г.

0 м²

Объем ввода в классе А
по итогам I кв. 2025 г.

35,9 тыс. руб./
м² в год ▲ + 7% г/г

Средняя ставка аренды в классе А,
с НДС, без OPEX, IBC Real Estate

6,1% ▼ - 4,3 п. п. г/г

Уровень вакансии в классе А,
IBC Real Estate

163 тыс.
м²

Объем сделок в классе А
по итогам I кв. 2025 г., IBC Real Estate

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

▶ Вакансия будет стремиться к минимуму

Доля свободных площадей в классе А снизилась за год более чем на 4 п. п. и составила 6,1%. Наиболее острая нехватка вакантных площадей наблюдается в сложившихся деловых районах столицы – Москва-Сити, Ленинградском коридоре и Центральном деловом районе. Одна из ключевых причин дефицита качественных площадей – высокий спрос со стороны арендаторов и покупателей. (IBC Real Estate)

▶ Рынок на стороне арендодателя

Арендаторы вынуждены конкурировать за наиболее привлекательные опции, что приводит к существенному повышению запрашиваемых ставок, особенно в бизнес-центрах классов А и Prime. По итогам 1 кв. 2025 года средняя ставка аренды на офисы класса А достигла 35,9 тыс. руб./м² в год, с НДС. **Запрашиваемые ставки аренды за 1 квартал 2025 года выросли по некоторым зданиям до 30%.** (IBC Real Estate)

▶ Высокая деловая активность

С начала 2025 года на офисном рынке Москвы уже были заключены две крупные сделки по продаже зданий целиком. Так, Т-Банк приобрел здание Центрального телеграфа, расположенного в Центральном деловом районе, на 28 тыс. м² офисов, а структура компании Лукойл выкупила бизнес-центр AF12B на Белорусской на 38 тыс. м² офисов. (IBC Real Estate)

Смещение спроса на проекты с более поздними сроками готовности

В настоящий момент качественные офисные объекты на продажу блоками с готовностью в 2025–2026 гг. реализованы уже более чем на 65%, из-за чего спрос со стороны конечных пользователей смещается на проекты с более поздними сроками готовности.

ФАКТИЧЕСКИЕ СТАВКИ ВЫШЕ СРЕДНИХ ПО РЫНКУ

1 Офисы неоднородны по качеству

Средняя ставка аренды считается в целом по рынку, по локации и т.д. Но не все офисы даже в одной локации одинаковы.

Офисы класса А с современным продуктом и благоустройством, расположенные рядом с метро, будут сдаваться в аренду **сильно дороже** средних значений по рынку.

3 Новые офисы дороже готовых

Аренда в новых зданиях будет расти **вслед за ценами продажи офисов**. Новые офисы обходятся собственнику в 2 раза дороже, чем 5 лет назад.

Чтобы соблюдать оптимальный уровень окупаемости, ставка аренды на новые качественные офисы также будет расти и значительно превосходить уже готовые объекты. **Сейчас ставка аренды на новые офисы выше готовых в среднем 15-20%.**

2 Качественные офисы вымываются с рынка

Средняя ставка считается по предложению офисов, которое сейчас свободно и открыто предлагается в аренду. Когда на рынке критически низкая вакансия, **качественного доступного предложения почти нет.**

При этом средняя ставка может даже снижаться из-за того, что **самые дорогие и лучшие офисы уже сняли**, и при расчете средней они учитываться не будут.

4 Если они дороже, будут ли востребованы?

Качественного предложения на рынке практически не осталось. **На один качественный офис приходится несколько потенциальных арендаторов.**

Сроки принятия решения сильно сократились, поэтому арендаторы вынуждены повышать ставку, чтобы офис достался им. Зачастую в процессе переговоров ставка повышается на +10-15% от изначальных ставок.

РАСПОЛОЖЕНИЕ

1-6

минут

пешком
до м. ЦСКА

20

минут

пешком до метро
Динамо и Аэропорт

24

минут

на метро

Белорусский вокзал
МЦД + аэроэкспресс
в Шереметьево

20

минут

на авто

Деловой центр
Москва-Сити

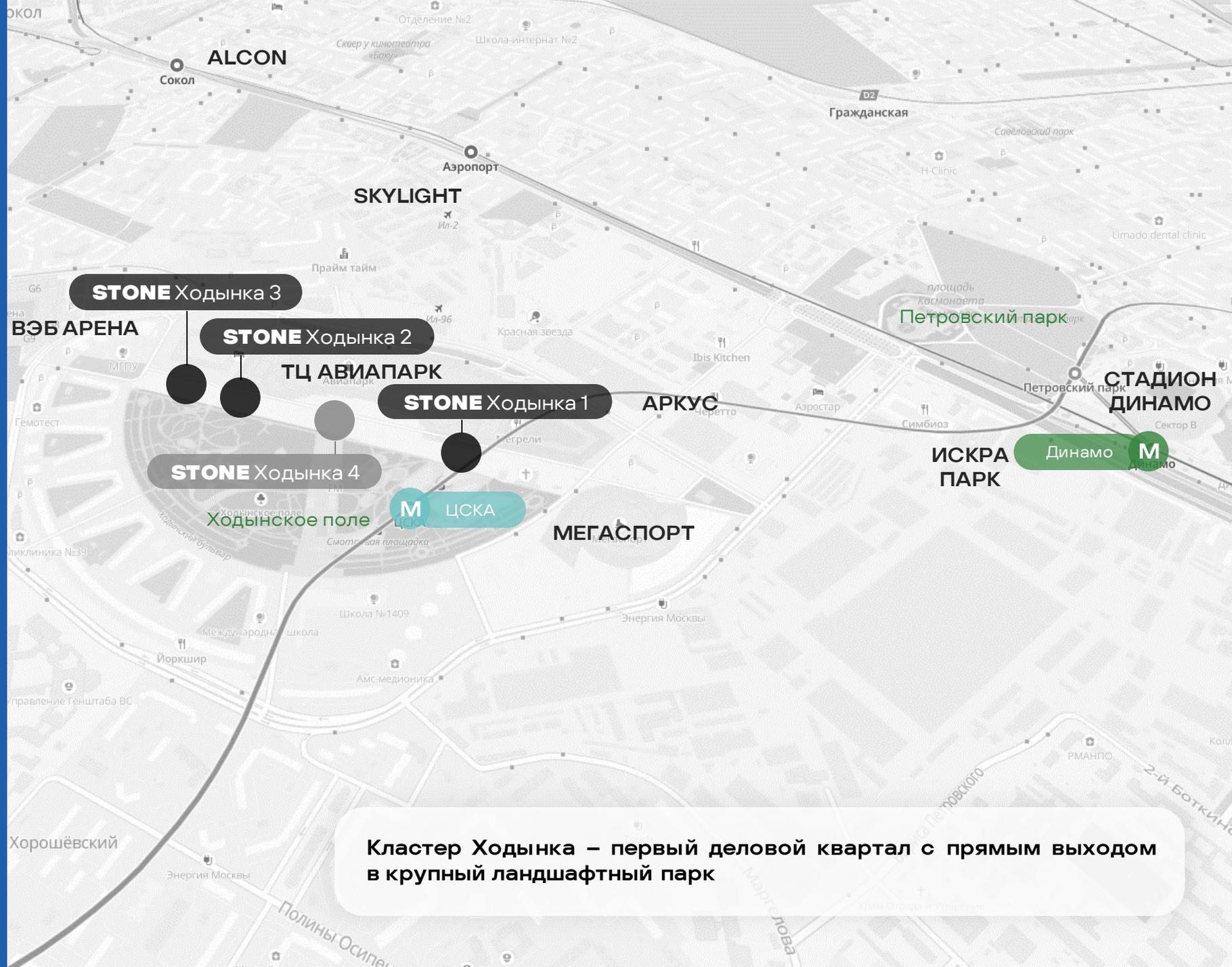
На автомобиле

Ленинградский проспект 6 мин.

Садовое кольцо 11 мин.

ТТК 8 мин.

МКАД 19 мин.



КЛАСТЕР ХОДЫНКА



«Каждый третий запрос на офис в Москве приходится на Ленинградский деловой коридор»

Мария Зимина NF Group

«Сформированный как продолжение ключевого бизнес-кластера «Москва-Сити», «Большой Сити» имеет высокий потенциал к развитию за счет активной жилой и офисной застройки, а также масштабного развития транспортной инфраструктуры»

IBC Real Estate

ОБЗОР ЛОКАЦИИ

557 тыс. м²

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОФИСНЫЕ ПЛОЩАДИ
КЛАССЫ PRIME, A, B+

45 тыс. руб./м² в год

СТАВКА АРЕНДЫ С НДС, БЕЗ ОПЕХ
КЛАССЫ PRIME, A, B+

2,1%

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ
ПЛОЩАДЕЙ, КЛАССЫ
PRIME, A, B+

Источник: IBC Real Estate



ЛЕНИНГРАДСКИЙ
ДЕЛОВОЙ КОРИДОР

КЛАСТЕР «ХОДЫНКА»

БОЛЬШОЙ СИТИ

- ▶ В Ленинградском деловом коридоре в последние несколько лет объемы нового строительства были ограничены. На текущий момент Ленинградский коридор **остаётся одним из наиболее востребованных субрынков Москвы**. Наибольший дефицит фиксируется по офисам класса А – большая часть готового к въезду предложения представлена единичными лотами менее чем в 20-ти бизнес-центрах.
- ▶ Новый деловой кластер **Ходынка** находится на пересечении Ленинградского делового коридора и Большого Сити и **является одним из наиболее перспективных деловых районов** Москвы с быстрым доступом к деловому центру «Москва-Сити».
- ▶ Кластер **Ходынка** имеет потенциал стать одной из наиболее развитых деловых локаций **Москвы** – суммарный объем предложения может увеличиться почти в 4 раза. К 2035 году ожидаемый объем офисов в локации увеличится более чем на 600 тыс. кв. м и составит около 2,1 млн кв. м. **Однако сильного роста вакансии не ожидается, из-за высокой доли конечных пользователей.**

IBC Real Estate

СФОРМИРОВАННОЕ БИЗНЕС- СОСЕДСТВО

В локации Ленинградского делового коридора и Белорусского делового района располагаются офисы крупнейших российских и международных компаний.

Эта локация является эпицентром деловой активности и считается одной из самых престижных в городе.

более **50**
ТОП-КОМПАНИЙ

из ТОП-600 компаний России располагают свои офисы в локации Ленинградского делового коридора.



Компании имеют уникальную возможность соседствовать с организациями высокого уровня, что способствует обмену опытом, развитию партнерских отношений и созданию благоприятной деловой атмосферы.

*На основе рейтинга крупнейших по выручке российских компаний (RAEX-600).

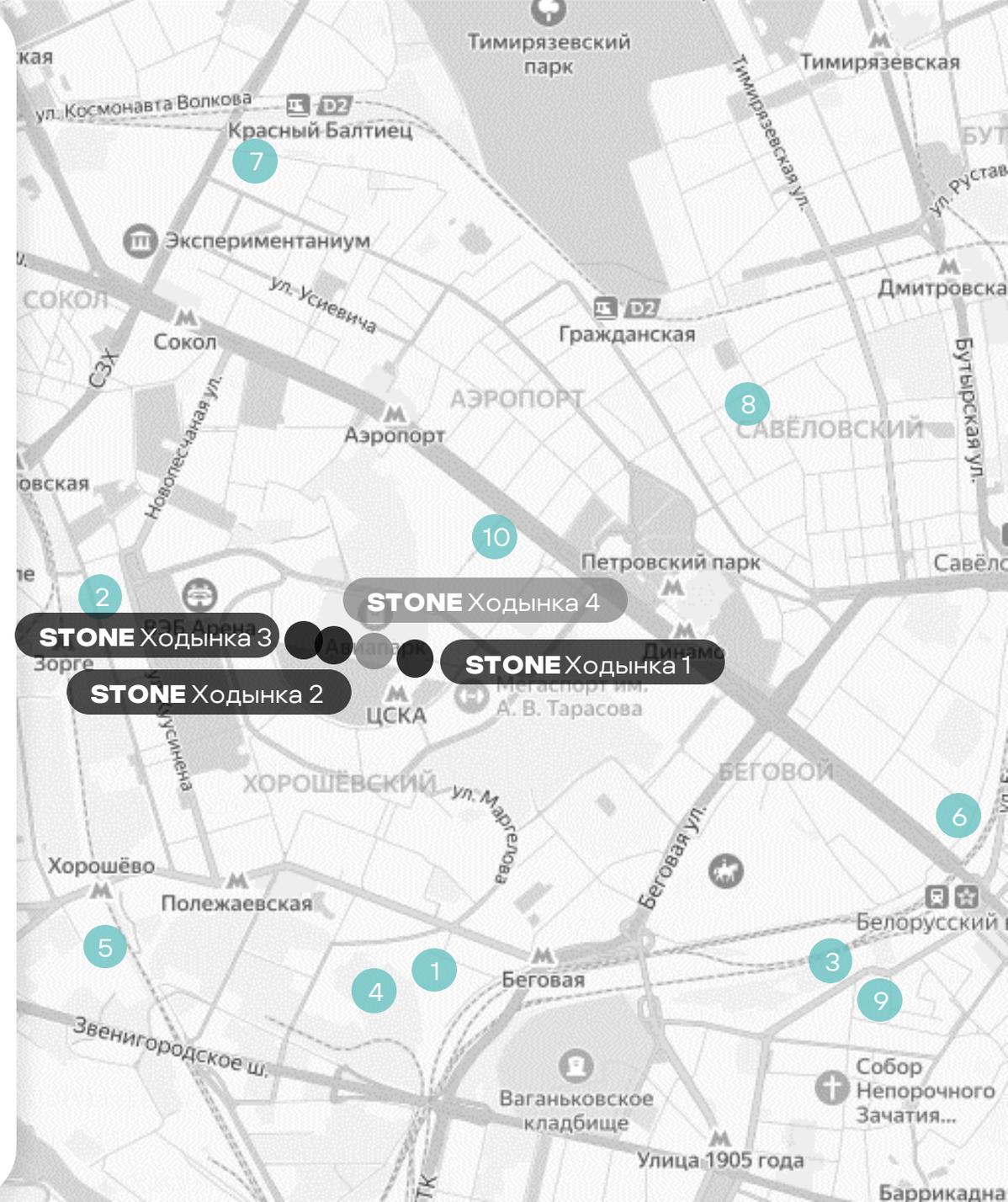
РАЗВИТИЕ ЖИЛОГО КЛАСТЕРА

+19
ТЫСЯЧ
ЧЕЛОВЕК

В перспективе 4-х лет численность проживающего населения в локации увеличится на 19 000 человек

К 2029 году в окружении появятся крупные жилые комплексы класса бизнес и премиум, что увеличит спрос на качественную офисную недвижимость поблизости. Это связано со стремлением собственников бизнеса к минимизации времени на дорогу до работы и выбору офисных пространств в удобных локациях.

	ПРОЕКТ	КЛАСС ПРОЕКТА	ПЛОЩАДЬ КВАРТИР	КОЛ-ВО ЖИТЕЛЕЙ	ГОД ВВОДА
1	Amber City	Премиум	108 800	2 720	2028
2	Indy Towers	Бизнес	100 200	2 505	2029
3	Republic	Премиум	93 500	2 338	2027
4	Sezar City	Бизнес	87 400	2 185	2027
5	JOIS	Премиум	81 800	2 045	2027
6	SLAVA	Премиум	80 600	2 015	2027
7	Soul	Бизнес	79 600	1 990	2026
8	Петровский парк II	Бизнес	70 500	1 763	2025
9	Тишинский бульвар	Премиум	40 200	1 005	2028
10	Prime Park	Премиум	29 600	740	2026



АРЕНДА

Белорусско-Ленинградский деловой кластер всегда был востребованной локацией для международных компаний. После их ухода из России в 2022 году, все освободившиеся площади заняли крупные российские компании, на фоне всплеска деловой активности.

Сейчас в локации наблюдается **дефицит качественных свободных площадей в готовых объектах, а ставки аренды значительно превышают среднерыночные.**

+42% за полгода

62 тыс. руб./
КВ. М В ГОД

Средняя ставка аренды на офисы класса А, вкл. НДС, без ОПЕХ

Крупнейшие сделки аренды 2024-2025 гг.



Искра-Парк

24,6 тыс. м²



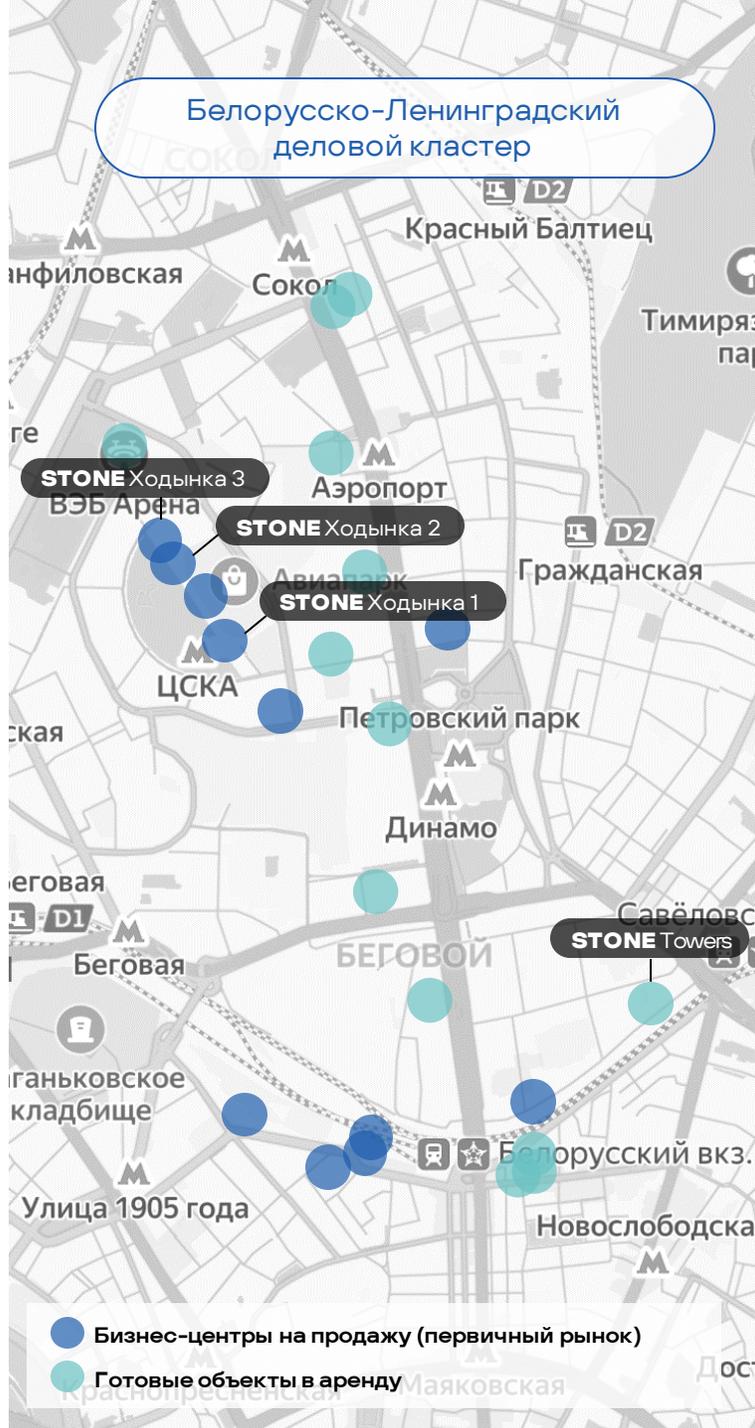
ALCON III

10,5 тыс. м²



AF12B

9,2 тыс. м²



ПРОДАЖА

Предложение офисов класса А на продажу в готовых объектах в локации ограничено.

Вдоль Ленинградского делового коридора наблюдается дефицит бизнес-центров на продажу. Основной объем предложения сконцентрирован вблизи станций метро «ЦСКА» и «Белорусская».

Ввиду высокой деловой активности в локации, предложение офисов как в нарезку, так и целиком быстро вымывается с рынка.

+6% за полгода

536 тыс. руб./
КВ. М

Средняя цена за кв. м в строящихся офисах класса А в локации / нарезка и этажи, май 2025 г.

Крупнейшие сделки покупки 2024-2025 гг.



SLAVA

102 тыс. м²



AF12B

50,2 тыс. м²



Arcus IV

25 тыс. м²

АРЕНДА КРУПНЫХ ЛОТОВ

	Проект	Средняя ставка, тыс. руб./м ² в год	Диапазон ставок, тыс. руб./м ² в год	Площади, кв. м	Отделка
1	Большевик	117	117	850	С отделкой
2	Белые Сады	85	84 – 86	961 – 1 739	С отделкой
3	Аркус III	66	66	837 – 2 550	С отделкой
4	Mercedes-Benz Plaza	65	65	2 574 - 3 432	С отделкой
5	Искра-Парк	65	65	1 181	С отделкой
6	STONE Towers	62	44 – 80	781 - 1 300	Shell&core
7	Белая Площадь	62	62	2 270	С отделкой
8	Алкон	61	61	707	С отделкой
9	МФК МонАрх	51	50 – 52	763 - 922	С отделкой
10	ВЭБ-Арена	45	45	1 321	С отделкой
11	White Stone	44	44	1 584	С отделкой
		65	44 – 117	707 – 3 432	

Дефицит предложения без отделки

В локации большая часть предложения в аренду представлена лотами с отделкой. Офисы более 700 кв. м без отделки доступны к аренде только в одном бизнес-центре класса А – STONE Towers.

65 тыс. руб./м² в год

СВЗ ставка аренды офисов класса А площадью более 700 м²

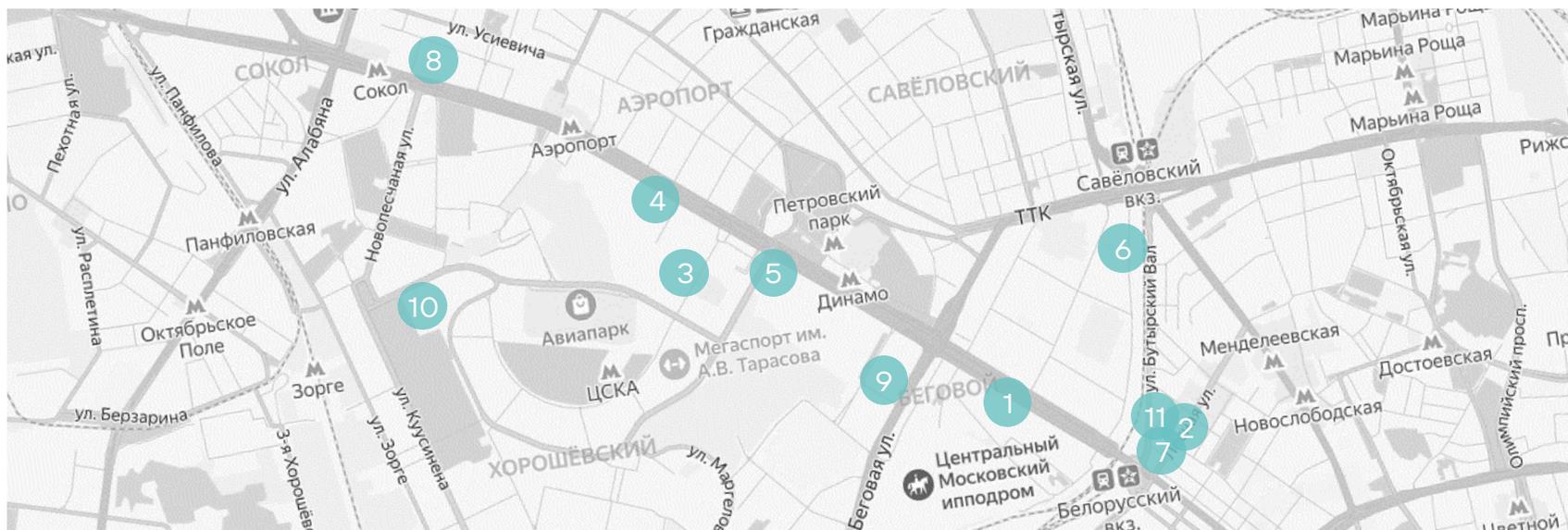
-44% за полгода

32 тыс. м²

суммарное предложение офисов класса А площадью более 700 м² в аренду

- Ставки аренды указаны с НДС и без OPEX
- Предложение – только сумма по лотам более 700 м²

Данные на 2025-06-05 //
Источник: Циан, m2data



АРЕНДА ОФИСОВ ДО 700 КВ. М

	Проект	Средняя ставка, тыс. руб./м ² в год	Диапазон ставок, тыс. руб./м ² в год	Площади, кв. м	Отделка
1	Алкон II	66	66	663	С отделкой
2	Большевик	66	36 – 116	70 – 650	С отделкой/ shell&core
3	Алкон	59	49 – 69	157 – 565	С отделкой
4	МФК МонАрх	56	48 – 62	74 – 441	С отделкой
5	STONE Towers	50	45 – 76	69 – 650	С отделкой/ shell&core
6	ВЭБ-Арена	45	45	520	С отделкой
7	Victory Plaza	35	30 – 40	200 – 238	С отделкой
		56	30 – 116	69 – 663	

Дефицит предложения без отделки

В локации большая часть предложения в аренду представлена лотами с отделкой. Офисы менее 700 кв. м без отделки доступны к аренде всего в 4-х проектах класса А.

56 тыс. руб./м² в год

СВЗ ставка аренды офисов класса А площадью менее 700 м²

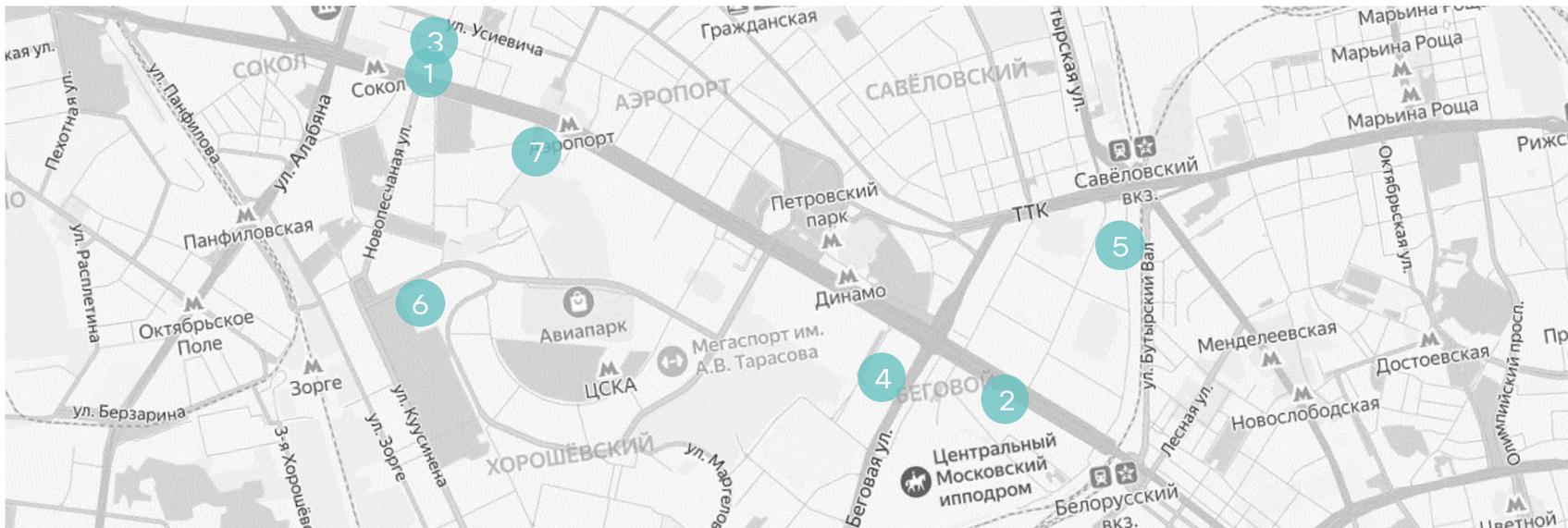
x10 за полгода

13 тыс. м²

суммарное предложение офисов класса А площадью менее 700 м² в аренду

- Ставки аренды указаны с НДС и без OPEX
- Предложение – только сумма по лотам менее 700 м²

Данные на 2025-06-05 //
Источник: Циан, m2data



ТЕКУЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОФИСОВ НА ПРОДАЖУ

Проекты класса А в открытой продаже блоками
с готовностью до 2029 года, внутри МКАД

Предложение офисов класса А

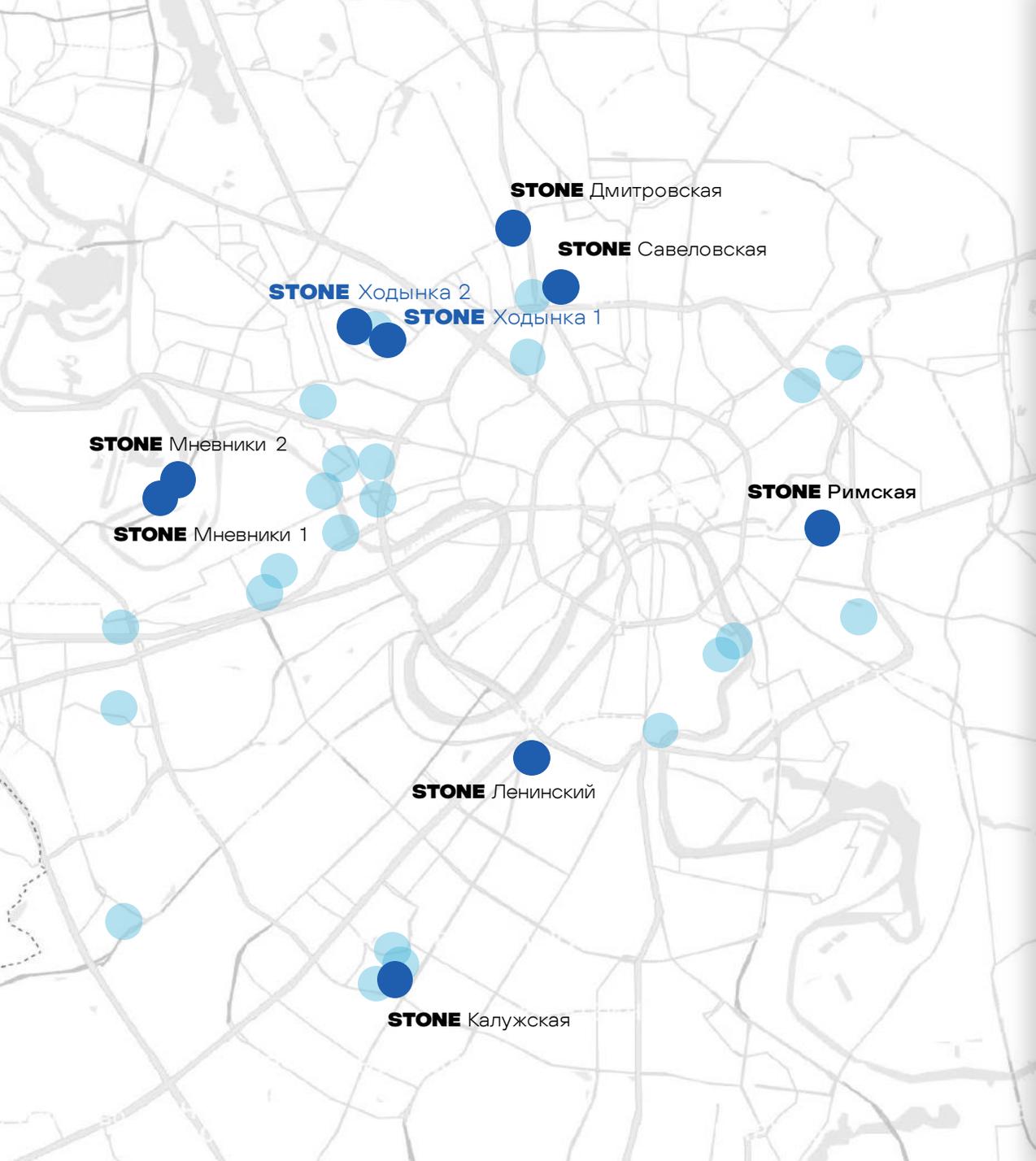
385 тыс.
м² **481** тыс. руб./
м²

Зона	Предложение, м ²	Средняя цена, тыс. руб./м ²
СК-ТТК	82 900	493
Москва-Сити	25 500	757
ТТК-МКАД	276 600	452

72%

Большая часть
предложения
находится в
зоне ТТК-МКАД

По прогнозам аналитиков NF Group, в 2025 году рынок офисной
недвижимости Москвы **продолжит демонстрировать рост цен.**



КАЧЕСТВЕННЫЙ ОФИС – СИЛЬНЫЙ HR-БРЕНД

STONE ХОДЫНКА ОБЕСПЕЧИВАЕТ
КАЧЕСТВЕННОЕ ПРОСТРАНСТВО
ДЛЯ СФОКУСИРОВАННОЙ РАБОТЫ
И ОТДЫХА

КРИТЕРИИ ВЫБОРА ОФИСА

83 %

сотрудников

считают офис важным
фактором при выборе
работодателя

IBC Real Estate

22% сотрудников

Отмечают расположение и
близость к метро

20% сотрудников

отмечают ближайшую
инфраструктуру офиса
(рестораны/ фитнес)

Дефицит квалифицированных кадров на рынке труда стимулирует компании улучшать условия работы. Однако, в современных условиях **решающим фактором для сотрудника становится не только уровень заработной платы, но и дополнительные социальные преимущества, в т.ч. качество офиса.**

При выборе офисного пространства компания не только решает вопрос о рабочем месте для сотрудников, но и создает образ и стиль своего бренда. Офис становится не просто местом работы, а инструментом для привлечения новых сотрудников и повышения эффективности текущих.

РЕЗЮМЕ

ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ДЕЛОВОЙ РАЙОН

Перспективная локация на пересечении Большого Сити и Ленинградского делового коридора является центром притяжения крупных международных и российских компаний, а ставки аренды здесь значительно превосходят средние рыночные значения.

Расположение «STONE Ходынка» в шаговой доступности к метро и основным транспортным артериям столицы обеспечивает сотрудникам удобный доступ к любой точке города. С учетом развитости общественного транспорта и инфраструктуры, **локация становится идеальным местом для размещения офиса крупных и малых компаний.**

ВОЗМОЖНОСТЬ УСПЕШНОЙ СДАЧИ ОФИСА В АРЕНДУ

Этажи целиком

45–50 тыс. руб./
кв. м в год

вкл. НДС
без OPEX

Shell&core/ класс А

Блоки

50–55 тыс. руб./
кв. м в год

вкл. НДС
без OPEX

Shell&core/ класс А

Приобретение офиса в условиях сложившегося дефицита не только обеспечит покупателя качественным офисным пространством для размещения собственного бизнеса, но и позволит инвестировать в востребованный актив и выгодно реализовать его в случае изменения планов и выбора альтернативной стратегии.

от **+ 50%** ПОЛУЧЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ДОХОДНОСТИ
ЗА СЧЕТ РОСТА ЦЕНЫ К МОМЕНТУ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА

