

# STONE КАЛУЖСКАЯ

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР ЛОКАЦИИ  
И КОНКУРЕНТНОГО ОКРУЖЕНИЯ

II КВАРТАЛ 2025

OFFICE

# STONE КАЛУЖСКАЯ

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

О СТАВКАХ АРЕНДЫ

РАСПОЛОЖЕНИЕ

ОБЗОР ЛОКАЦИИ

ДЕЛОВАЯ СРЕДА

ОФИСЫ В ЗОНЕ ТТК-МКАД

РАЗВИТИЕ ЛОКАЦИИ

ЛИКВИДНОСТЬ

ТЕКУЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

РЕЗЮМЕ



# ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

## I квартал 2025 г.

0 м<sup>2</sup>

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

35,9 тыс. руб./  
м<sup>2</sup> 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.  
м<sup>2</sup>

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./м<sup>2</sup> 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. м<sup>2</sup> офисов, а структура компании Лукойл выкупила бизнес-центр AF12B на Белорусской на 38 тыс. м<sup>2</sup> 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 не однородны 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 **гораздо 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

**1-2**

**минуты**

пешком  
до метро

**6** Калужская

**11** Воронцовская

Офисный квартал **STONE** Калужская находится на Юго-Западе Москвы, в одном из самых перспективных деловых районов столицы.

Расположение вблизи двух станций метро обеспечивает удобную транспортную и пешеходную доступность, а близость крупных автомобильных магистралей позволит резидентам бизнес-центра легко добраться до любого района города на личном транспорте.

На автомобиле:

Ленинский проспект 5 мин.

Проспект Вернадского 9 мин.

МКАД 13 мин.

ТТК 25 мин.



# ОБЗОР ЛОКАЦИИ

**328** ТЫС. М<sup>2</sup>

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ОФИСОВ  
В ЛОКАЦИИ

**0** ТЫС. М<sup>2</sup>

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО  
С 2025 г.

**6,9%**

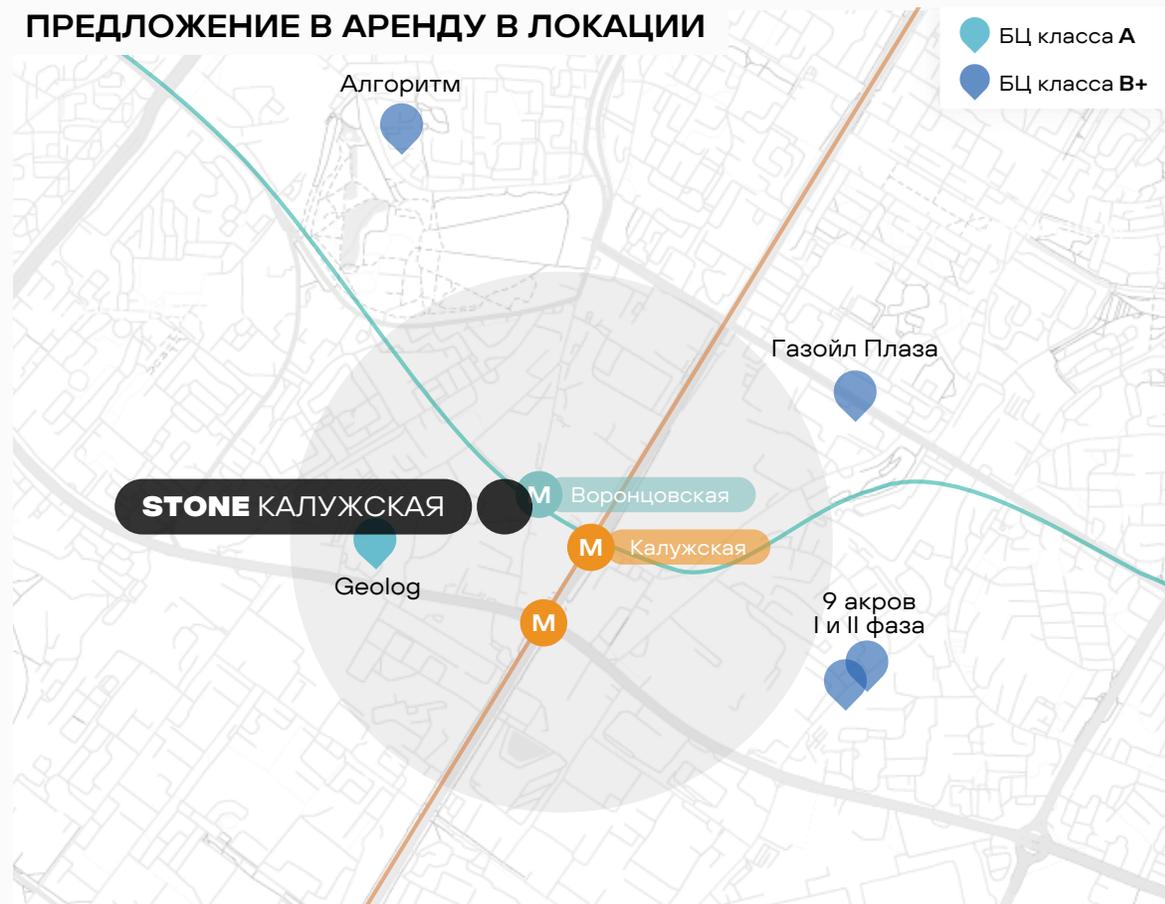
УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ  
ПЛОЩАДЕЙ



Источник: CMWP, Индикаторы рынка, 2025-05-20

- ▶ **Метрокоммуна Калужская насыщена устаревшими офисами класса В, В+, введенными до 2015 года.** После 2015 года в локации ввелось всего 12 тыс. кв. м офисов.
- ▶ **Дефицит качественного предложения: в локации только один готовый офисный объект класса А.** Новые объекты вводятся в эксплуатацию не ранее 2026 г.
- ▶ **Низкий уровень вакансий:** востребованность офисов в локации подтверждается малым объемом свободных площадей, доступных к аренде.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ В АРЕНДУ В ЛОКАЦИИ



Аренда офиса класса А в локации

**Единственный объект класса А в аренду – бизнес-центр GEOLOG.**

**28,5 – 48,5** тыс. руб. /м<sup>2</sup> в год,  
вкл. НДС, без OPEX

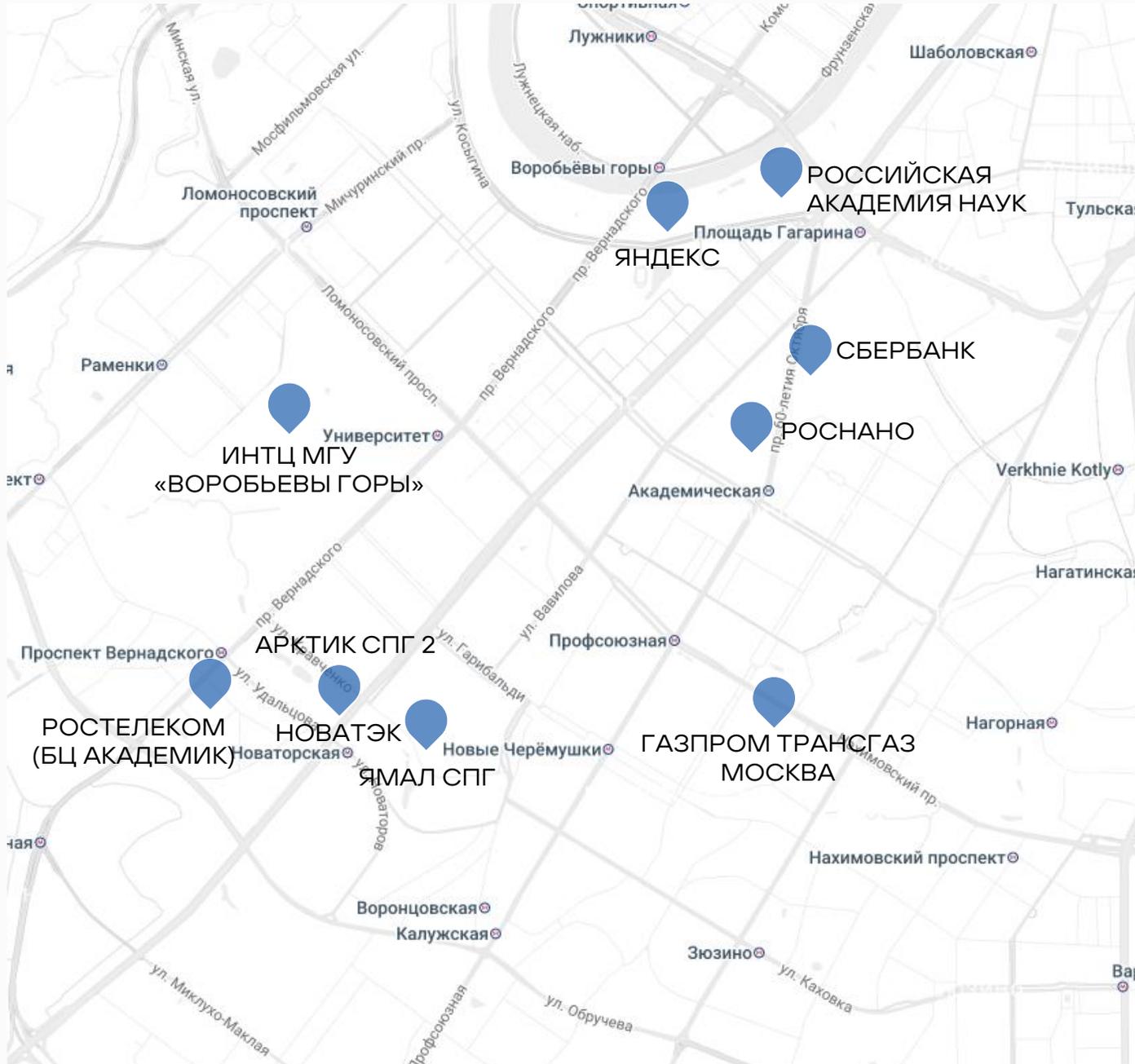
Ставка аренды на офисы в БЦ GEOLOG

# ДЕЛОВАЯ СРЕДА

В локации Калужского делового района сосредоточились офисы крупных российских компаний и научно-исследовательские институты. Помимо этого, у метро «Калужская» сформировался офисный кластер из существующих бизнес-центров.



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



# ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ДЕЛОВОЙ РАЙОН

Благодаря развитию транспорта размываются не только границы между деловыми кластерами, но и границы между районами Москвы.

## 7,3%

Уровень вакансии в зоне ТТК-МКАД, офисы класса А, по итогам 1 квартала 2025 г., *IBC Real Estate*

## 53%

Площадей уже реализовано в строящихся бизнес-центрах класса А в зоне ТТК-МКАД со сроком готовности 2025-2029 гг.

➤ Новые качественные проекты всё чаще выходят за границы ТТК. Объемы офисного строительства вблизи ключевых транспортных артерий Москвы увеличиваются из-за отсутствия свободных площадок под девелопмент внутри ТТК. Спрос на офисы в этой зоне также увеличивается за счет формирования бизнес-соседства в новых деловых районах.

➤ Среди заявленных офисных объектов в зоне ТТК-МКАД с готовностью до 2029 года реализовано уже 53% площадей в нарезку. Качественное предложение в локациях с развитым бизнес-соседством вблизи ключевых транспортных артерий уходит с рынка еще на этапе строительства.

Предложение офисов на продажу в зоне ТТК-МКАД по итогам 1 кв. 2025 г.

## 452 ТЫС. РУБ. М<sup>2</sup>

Средняя цена офисов класса А в нарезку

## 72%

Предложение офисов класса А в нарезку - 277 тыс. м<sup>2</sup>, что составляет всего 72% от рыночного объема

# РАЗВИТИЕ ЛОКАЦИИ

**+15** тыс. офисных сотрудников

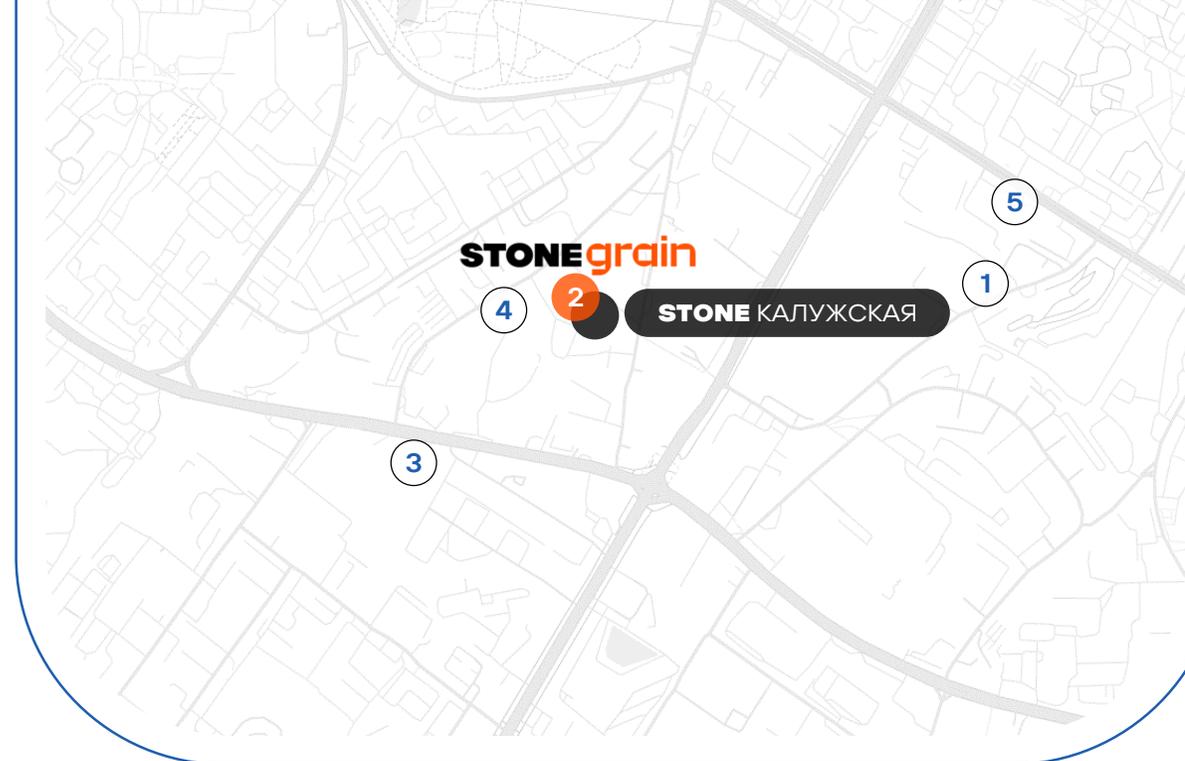
В формирующемся деловом кластере в радиусе 15 минут пешком

**+10** тыс. жителей

В жилых комплексах в радиусе 15 минут пешком

В ПЕРСПЕКТИВЕ ЧИСЛЕННОСТЬ ПРОЖИВАЮЩЕГО НАСЕЛЕНИЯ В ЛОКАЦИИ **УВЕЛИЧИТСЯ НА 10 000 ЧЕЛОВЕК**

ПРОЕКТ	КЛАСС ПРОЕКТА	ПЛОЩАДЬ ПРОЕКТА	ЗАВЕРШЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА	ЧИСЛЕННОСТЬ ЧЕЛОВЕК
1	AIST Residence	Бизнес	2025	1 086
2	STONE Grain	Бизнес+	2029	1 183
3	Обручева 30	Бизнес	2026	2 057
4	Ever (2 оч.)	Бизнес	2025	2 114
5	Nametkin Tower	Бизнес	2025	3 257



В ближайшей перспективе в окружении появятся крупные жилые комплексы класса бизнес и бизнес+, 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.



**1 мин. пешком** до станции метро «Воронцовская»

**2 мин. пешком** до станции метро «Калужская»

**74**

тыс. человек среднесуточный трафик

# ГАРАНТИИ ЛИКВИДНОСТИ АКТИВА

## Дефицит качественных офисов в локации

По данным экспертов IBC Real Estate, на офисы класса А и Prime приходится 67% сделок на офисном рынке за 1 квартал 2025 года.

Согласно данным NF Group, 10% запросов современных компаний направлены на улучшение качества своего офисного пространства. Однако имеющиеся в локации офисы класса В уже не способны обеспечить требования современного бизнеса.

Новый бизнес-квартал класса А станет деловой доминантой района и **удовлетворит повышенный спрос на качественные офисы.**

## Спрос на небольшие лоты

**Самый высокий спрос на офисном рынке фиксируется на небольшие лоты до 150 м<sup>2</sup>.** Однако предложение таких площадей в локации – менее десяти лотов. Большинство доступных офисов в районе м. «Калужская» начинаются от 500 м<sup>2</sup>, из-за чего малый и средний бизнес вынужден рассматривать другие локации или менее качественные офисы.

**Покупка небольшого офиса в строящемся объекте в условиях сложившегося дефицита станет выгодным вложением в ликвидный и востребованный актив.**

## Близость к метро

Приобретение офиса в 1 мин. ходьбы от метро не только обеспечит сотрудникам удобный доступ к работе, но и **позволит инвестору выгодно сдавать офисное помещение в аренду.**

Согласно исследованию CMWP, ставка аренды на офисы класса А вблизи метро достигает своего максимума и по мере удаления от него, снижается на 18% каждые 5 минут.



Качественный продукт от офисного девелопера #1



Развитая система городского транспорта



Вариативность площадей для малого и крупного бизнеса



Перспективный жилой и деловой район



Благоустроенная территория



# 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. м<sup>2</sup> **481** тыс. руб./м<sup>2</sup>

**STONE** КАЛУЖСКАЯ

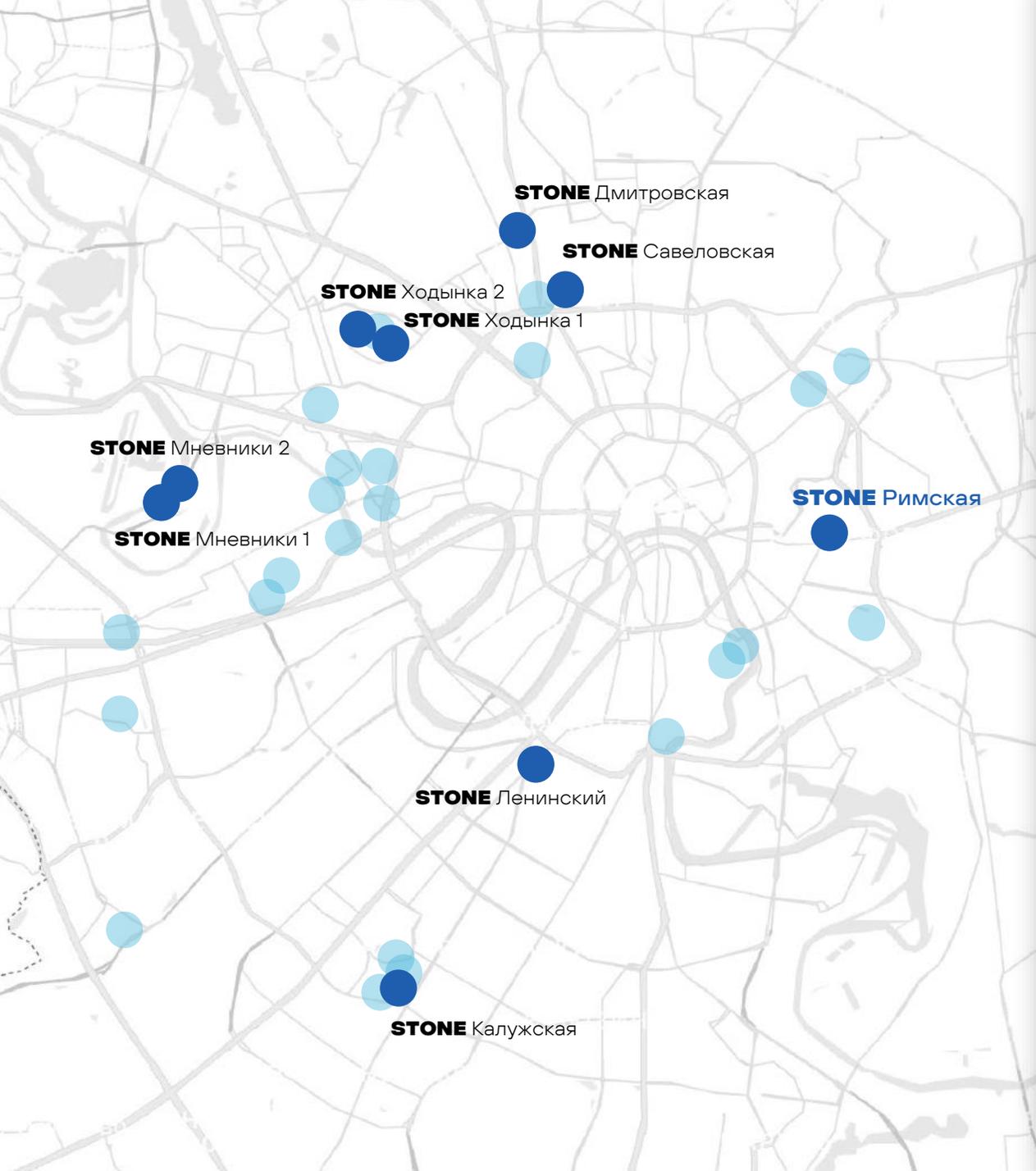
**356** тыс. руб./м<sup>2</sup>

Зона	Предложение, м <sup>2</sup>	Средняя цена, тыс. руб./м <sup>2</sup>
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.**



# РЕЗЮМЕ

## ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ДЕЛОВОЙ РАЙОН

Расположение офисного проекта STONE Калужская в шаговой доступности от метро и основных транспортных артерий 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

**40-43** тыс. руб./  
м<sup>2</sup> в год

вкл. НДС  
без  
ОРЕХ

Shell&Core / класс А

Блоки

**41-48** тыс. руб./  
м<sup>2</sup> в год

вкл. НДС  
без  
ОРЕХ

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

