

STONErise

ВАШ ДОМ РЯДОМ С ТАГАНКОЙ

Инвестиционный потенциал
проекта



КОНЪЮНКТУРА РЫНКА В ЛОКАЦИИ

STONErise



476

ЛЕФОРТОВО

693

ЦАО

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПОКУПКИ КВАРТИРЫ, ТЫС. РУБ./М²

~ 50% разница в цене между
Лефортово и ЦАО

Источник: bnMAP

С развитием локации и ближе к завершению строительства **разрыв в цене будет иметь тенденцию к сокращению.**

СРЕДНЯЯ ЦЕНА АРЕНДЫ

170 тыс. руб.
в месяц

Расположение в 3 мин. пешком от ТПУ, прямое соседство с бизнес-центром класса А в сочетании с камерностью проекта и близостью к центру создают **предпосылки для более высоких ставок аренды.**

Формат квартир	Аренда, тыс. руб./мес.
Студии	-
1-комнатные	130
2-комнатные	150-170
3-комнатные	190-200
4-комнатные	-

Источник: 2ГИС, ЦИАН.

ПОТЕНЦИАЛ РОСТА ЦЕНЫ

Покупка квартиры в **STONE Rise** в условиях сложившегося дефицита на точечные жилые проекты обеспечит инвестора ликвидным и востребованным активом вблизи одного из крупнейших в Москве ТПУ.

Потенциал роста цены обусловлен рядом конкурентных преимуществ проекта:

♦ **На границе с центром.** По данным Метриум, проекты в граничащих с ЦАО районах дорожают быстрее, чем в среднем по Москве.

♦ **Точечная застройка.** Проекты точечной застройки – дефицитный продукт на московском рынке новостроек (всего 9,7% предложения).

♦ **Бизнес+ класс.** От 2-х квартир на этаже, 88 уникальных типов квартир и иные характеристики, характерные для премиум-класса.

♦ **Сбалансированная квартирография.** Доля малогабаритных квартир ограничена, что снижает конкуренцию среди инвесторов

♦ **Локация для жизни и инвестиций.** Большая часть покупателей приобретает жилье в данной локации для собственного проживания, вследствие чего качественное предложение на вторичном рынке ограничено, в том числе в аренду

ПРОГНОЗИРУЕМЫЙ РОСТ ЦЕНЫ

~ 30-50% Рост цены м² со старта реализации и до завершения строительства STONE Rise

445 тыс. руб. за м² Бронирование
Февраль 2025 г.

494 тыс. руб. за м² Бронирование
Май 2025 г.

+11%

ВЫГОДНАЯ АЛЬТЕРНАТИВА ПОКУПКЕ ЖИЛЬЯ В ЦАО

Новостройки на границе с центром предлагают оптимальное сочетание преимуществ локации: развитую инфраструктуру, транспортную доступность и высокое качество городской среды, – при более доступной цене квадратного метра.

АРЕНДНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ

СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ В ЛОКАЦИИ С ЧИСЛЕННОСТЬЮ РАБОТНИКОВ В БИЗНЕС- ЦЕНТРАХ В ОКРУЖЕНИИ

Район	Кол-во офисных работников в класса А и В+	Кол-во объявлений об аренде
Лефортово	12 734  + 6 600 чел. к 2028 г. STONE РИМСКАЯ	227
Басманный	34 680	36
Таганский	37 251	23
Нижегородский	-	232
Соколиная Гора	2 428	17

Источники: m2data, ЦИАН, апрель 2025

Ввод бизнес-центра класса А STONE Римская, рассчитанный на 6,6 тыс. сотрудников, **обеспечит рост спроса на качественное жилье в локации.** К 2028 году в районе Лефортово будет работать ~ 19 тыс. человек.

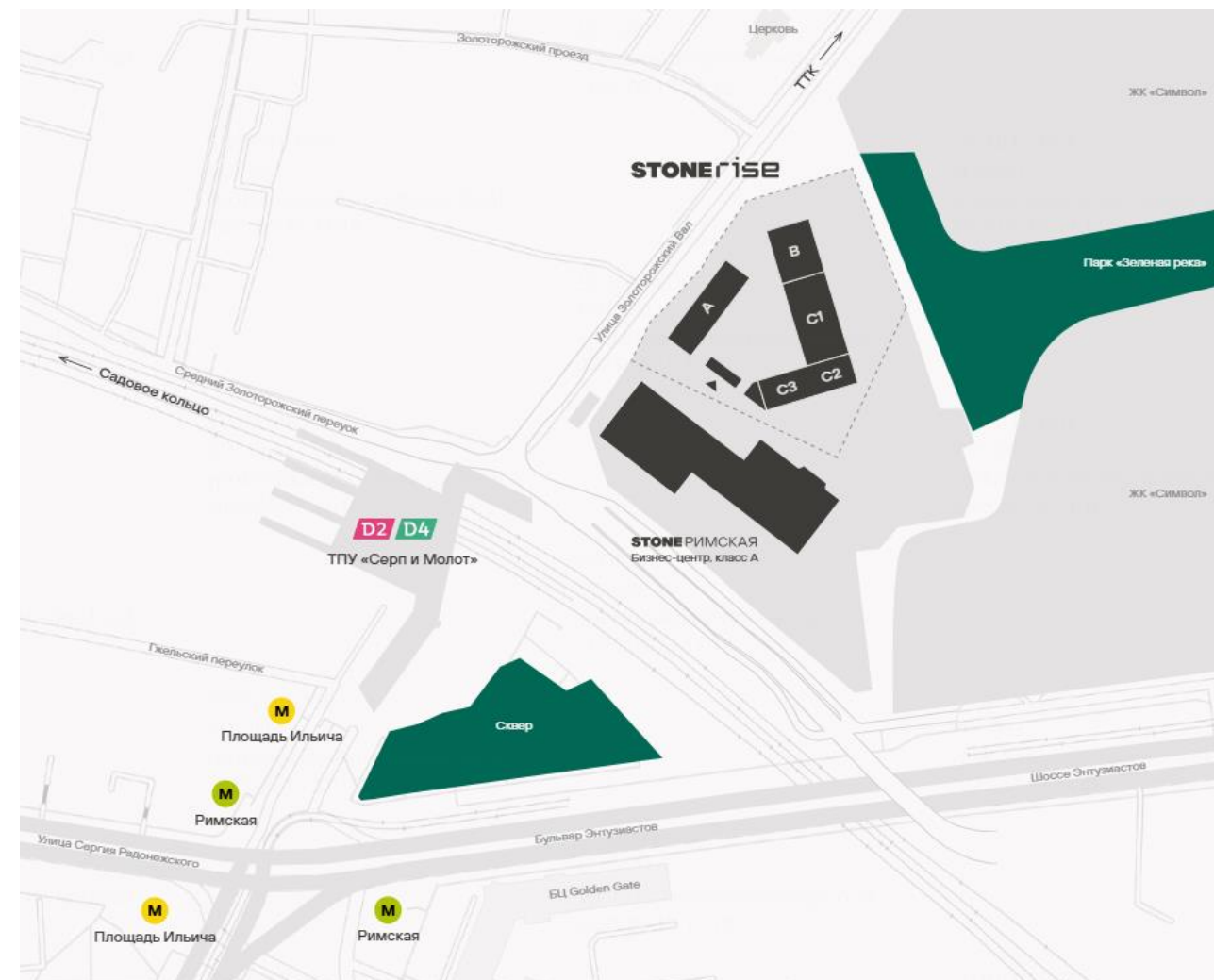
✦ **ДЕФИЦИТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЖИЛЬЯ В АРЕНДУ.** В окружении наблюдается дефицит предложения качественного арендного жилья вблизи метро, а арендные ставки выше средних по рынку.

✦ **КОНЦЕНТРАЦИЯ ДЕЛОВОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.** Соседство с бизнес-центрами класса А и В+ будет стимулировать спрос на качественное жилье со стороны сотрудников крупных компаний, предпринимателей и корпоративных арендаторов.

✦ **ОПТИМАЛЬНАЯ ЛОГИСТИКА.** Развитая транспортная система сокращает время в пути как для пользователей общественного транспорта, так и для автомобилистов.

✦ **ВЫСОКИЙ СПРОС НА ЖИЛЬЕ В ЛОКАЦИИ.** Интерес к локации подтверждается высокой степенью распроданности жилья бизнес-класса в окружении.

100 тыс. пассажиров в сутки – прогнозируемый пассажиропоток ТПУ «Серп и Молот» к моменту открытия.



3 МИНУТЫ ПЕШКОМ

Метро «Римская», «Площадь Ильича»
МЦД-2 и МЦД-4 ТПУ «Серп и молот»

1,3 KM
До ТТК

3,5 КМ

До Садового кольца