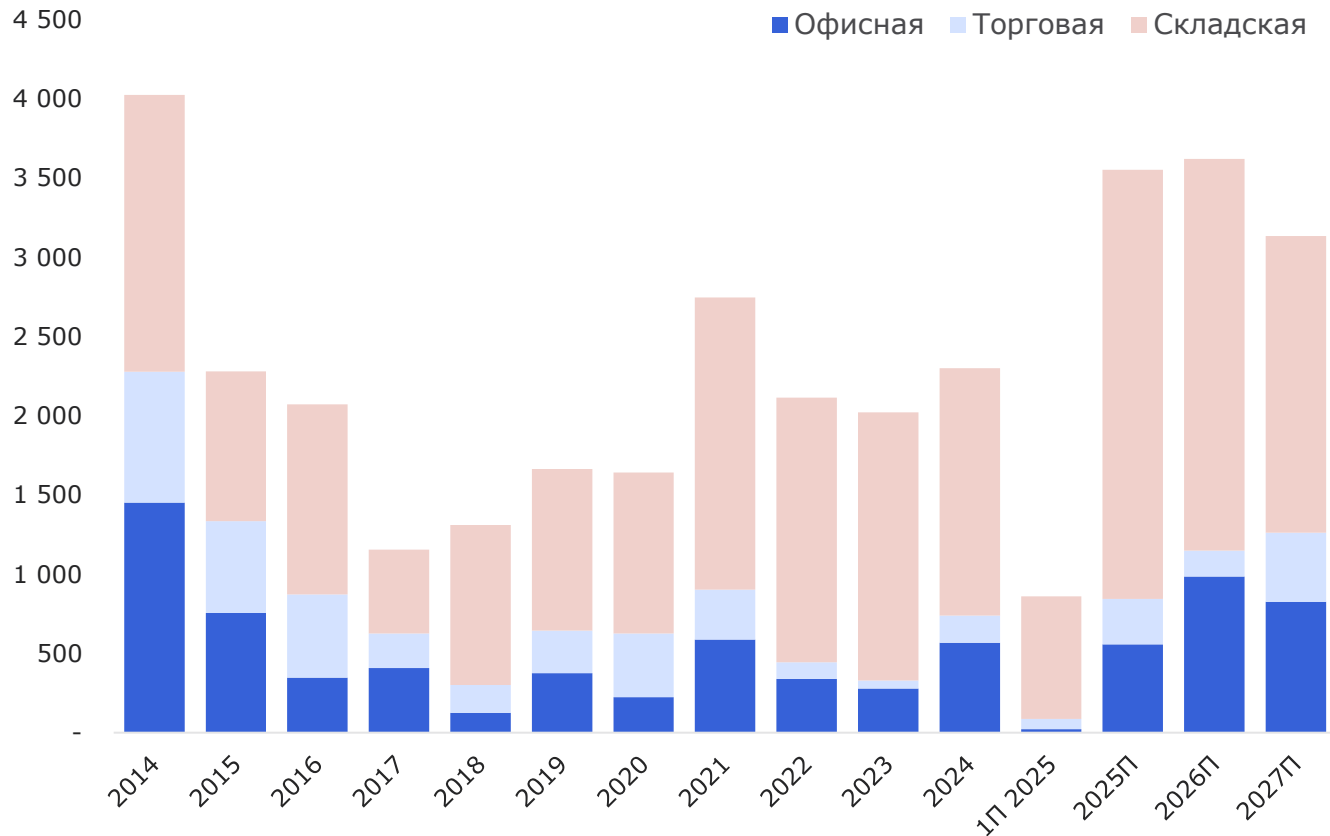


09.10.2025

Проблемы определения рыночных индикаторов для оценки и консалтинга в условиях дефицита предложения

Рынок коммерческой недвижимости Москвы

Объем ввода площадей по видам коммерческой недвижимости, тыс. кв. м



Прогноз - оценка компании Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов

Факторы влияния на рынок недвижимости

Внешнеполитические

Сохранение внешнеполитического фона и санкционного давления

Макроэкономические

Длительный период высокой ключевой ставки

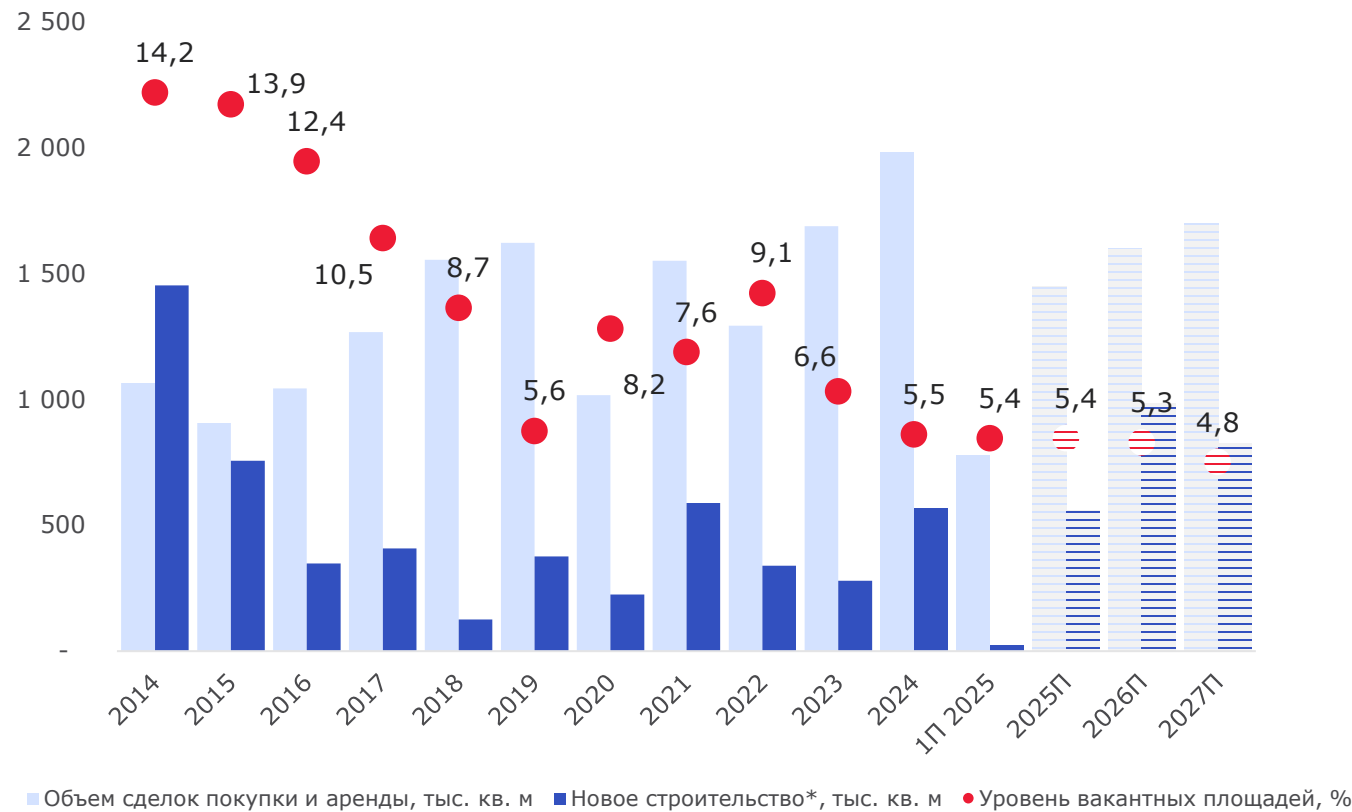
Прогнозируемый уровень инфляции до 2027 года выше таргета

Рыночные

Сохранение дефицита вакантных площадей при высоком спросе (офисы, склады)

Рынок офисной недвижимости Москвы

Динамика основных индикаторов рынка



*Прогноз - оценка компании Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов

	2024	1П 2025
Общее предложение	20,6	20,6
	млн кв. м	млн кв. м

Строительство	567	22
	тыс. кв. м	тыс. кв. м

Объем спроса	2	779
	млн кв. м	тыс. кв. м

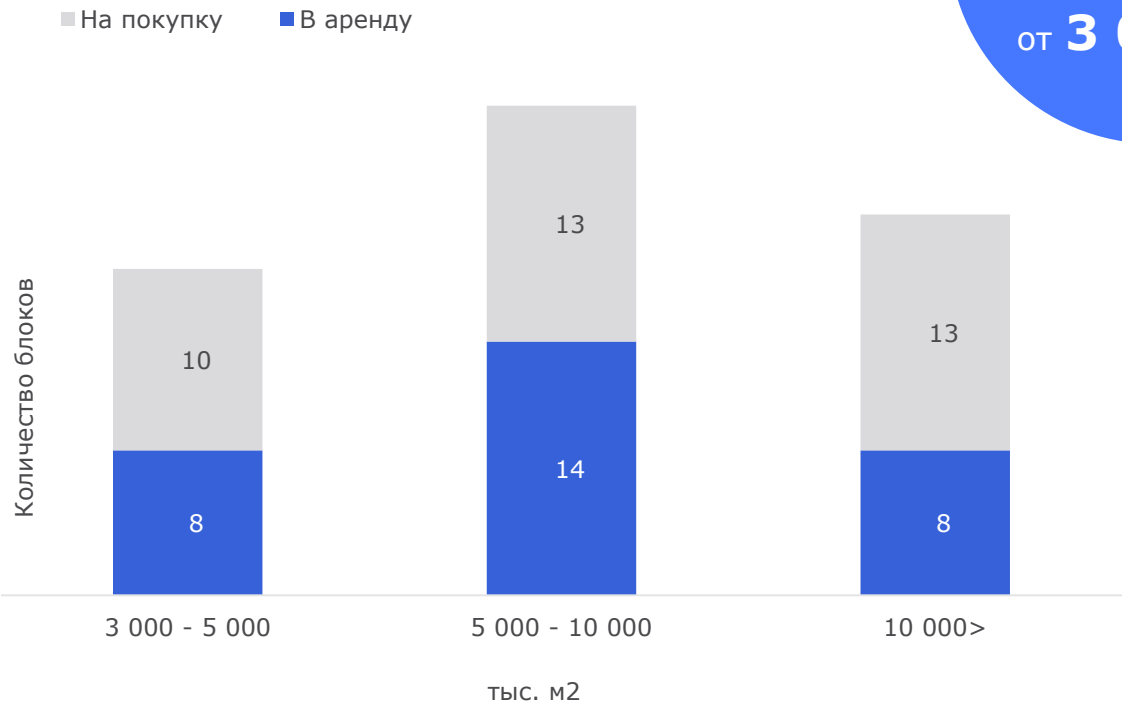
Вакантность	5,5%	5,4%
-------------	------	------

Вакантно в строительстве 2025-2027 гг.	38%	27%
--	-----	-----

Дефицит крупных качественных блоков

Количество предложения крупного объема, II кв. 2025

Класс Prime, A, B+/-



5%
Общего количества
вакансий составляют
блоки
от **3 000 м²**

Вакансия в аренду сокращается

Класс Prime, A, B+/-

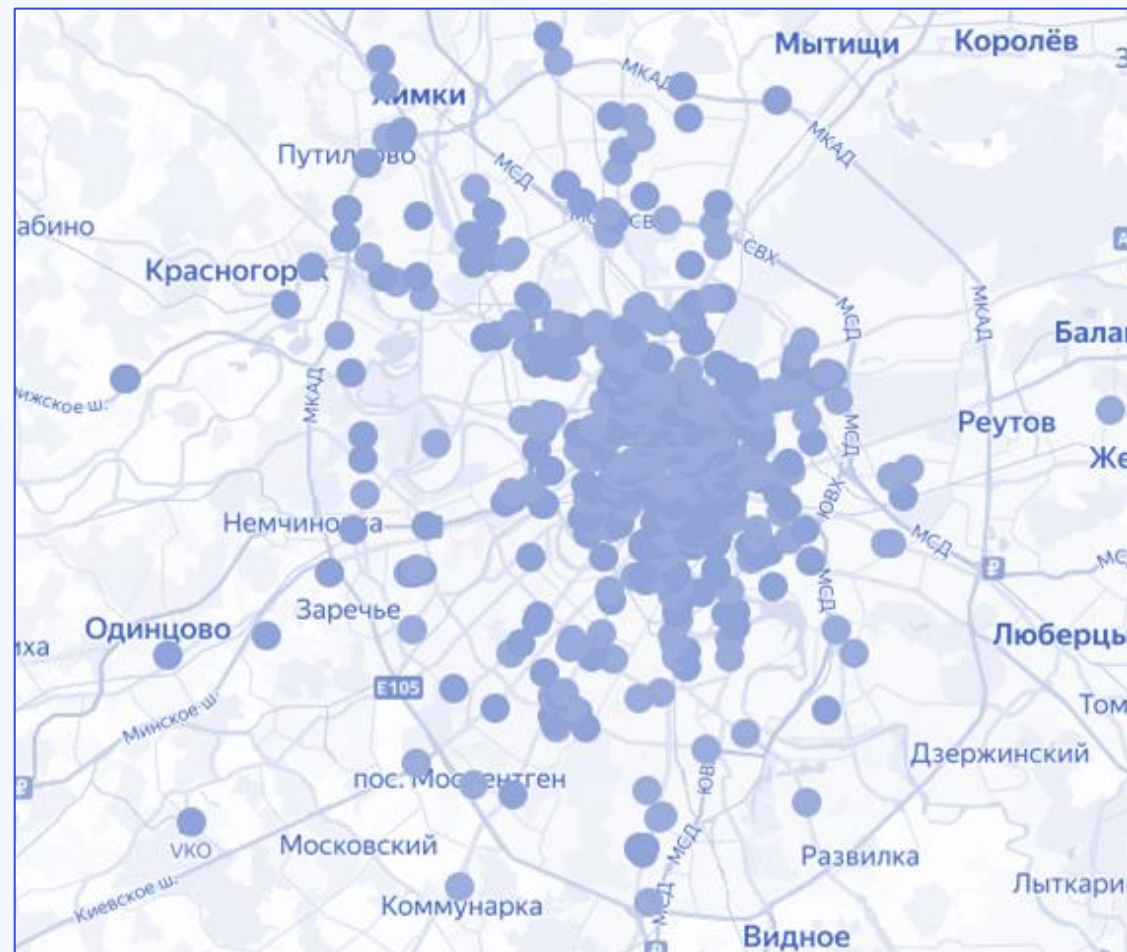
	2023	1П 2025
Аренда	69%	62%
Продажа	31%	38%
Вакансия	1,5 млн кв. м	1,1 млн кв. м

Наибольшее количество предложений в центре – класс В

Класс А

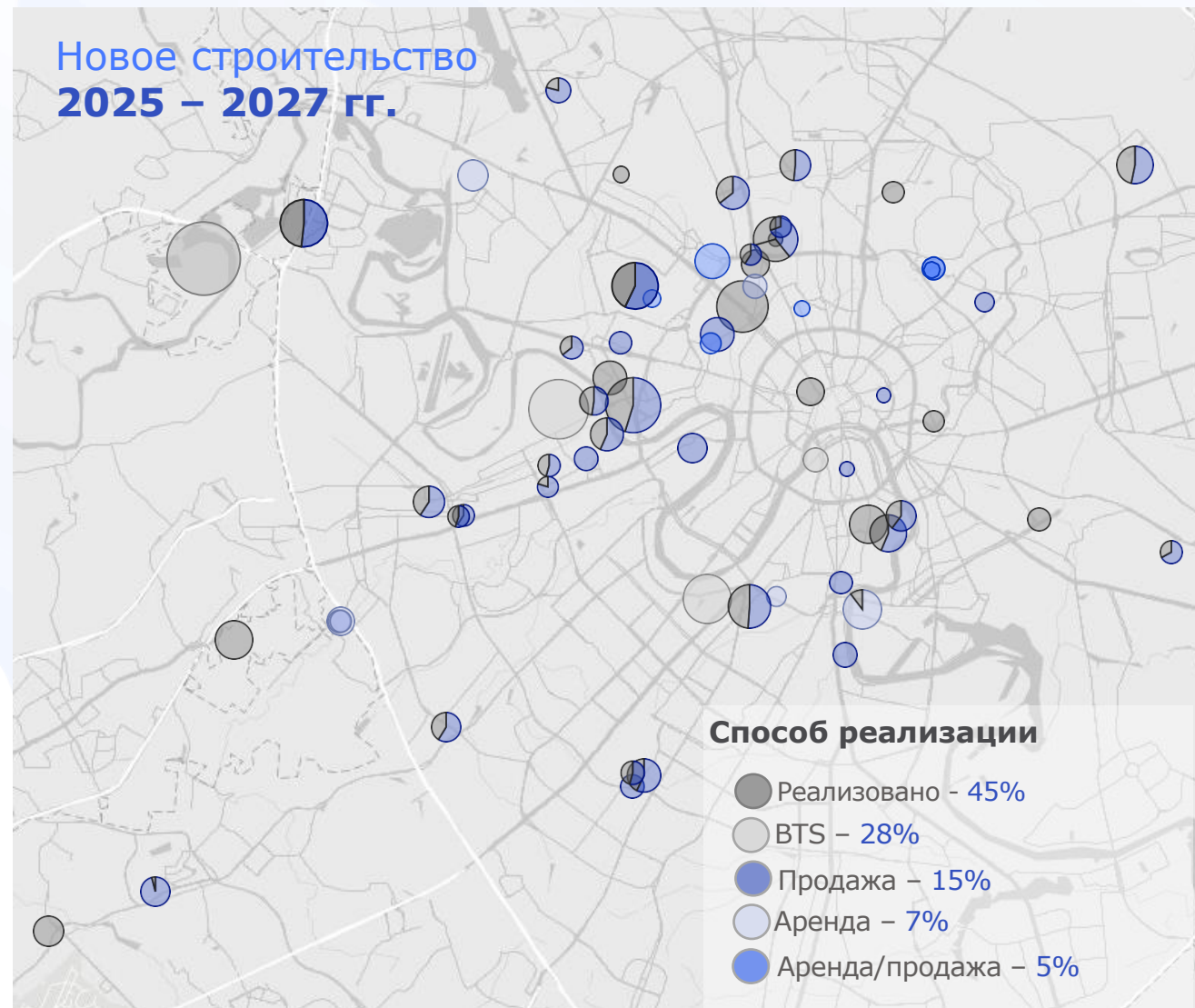
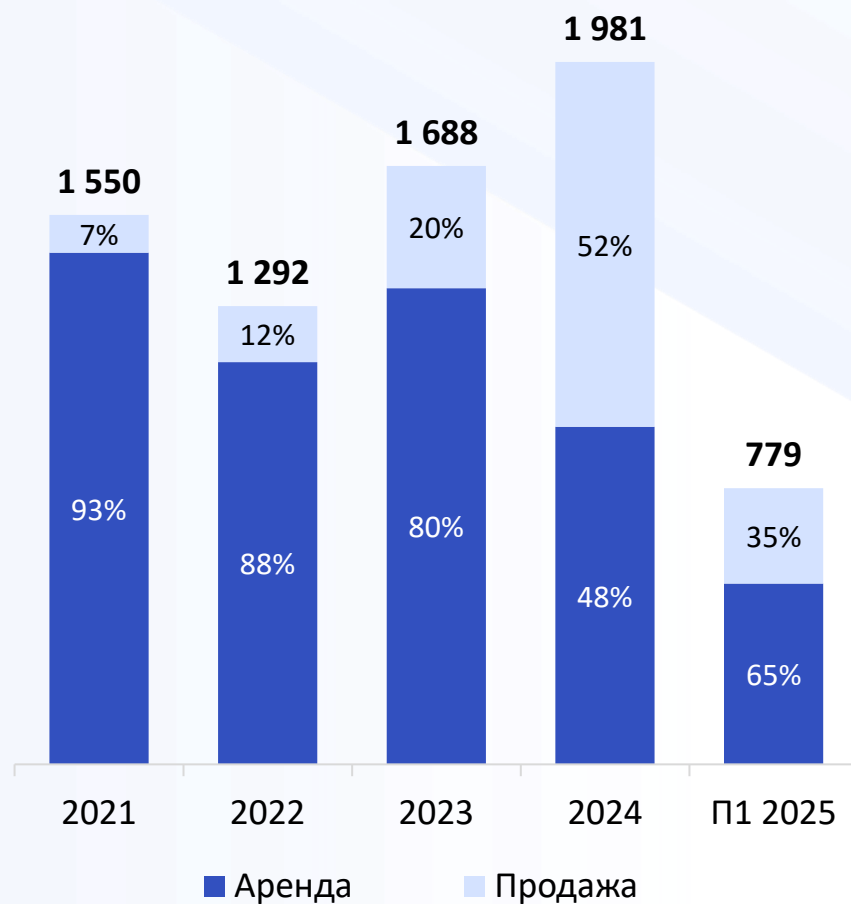


Класс В



Аренда vs продажа

Структура офисных сделок, тыс. кв. м



Учитываются объекты на стадии строительства, прогнозируемые к вводу в 2025–2027 гг., без учета уже введенных в эксплуатацию объектов в П1 2025 г.

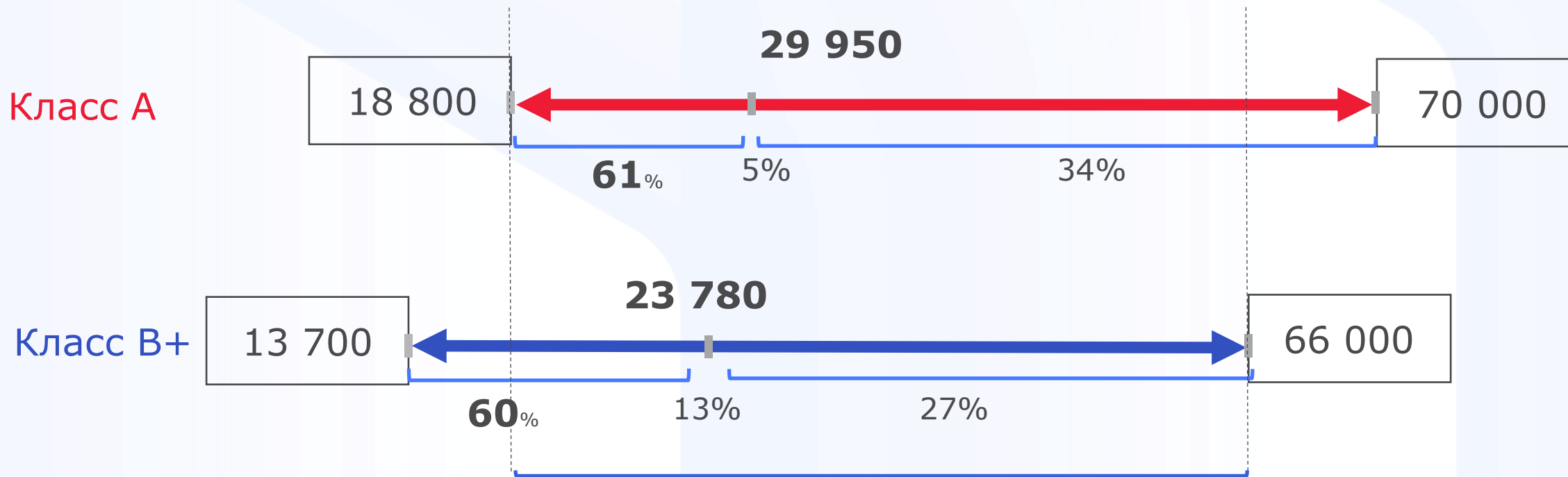
Ставка аренды и структура вакансии по классам

Средняя ставка аренды по рынку в целом
(Класс A, Prime, B+/-), 2 кв. 2025

27 460

руб. / м2 /год

Диапазоны запрашиваемых ставок аренды и структура вакансии, 2 кв. 2025



Перекрывающийся диапазон по классам

Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС.
Рассчитываются по свободному предложению, включая объекты за границами МКАД.

Рост средних ставок аренды Q4 2023 vs Q2 2025

В среднем по рынку

+24%

В ключевых деловых районах

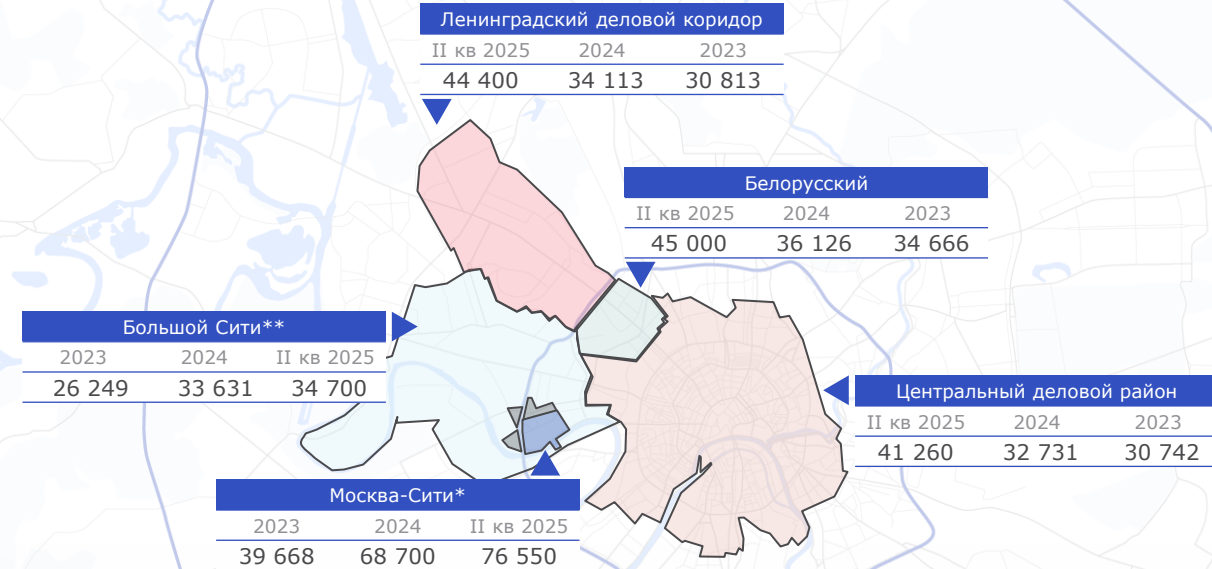
+47%

При продлении договора аренды

+20-35%

Динамика среднерыночных ставок аренды
в деловых районах Москвы
руб./кв. м/год

Класс Prime, A, B+/-



Средневзвешенная ставка аренды существенно зависит от структуры вакантного предложения в локации.

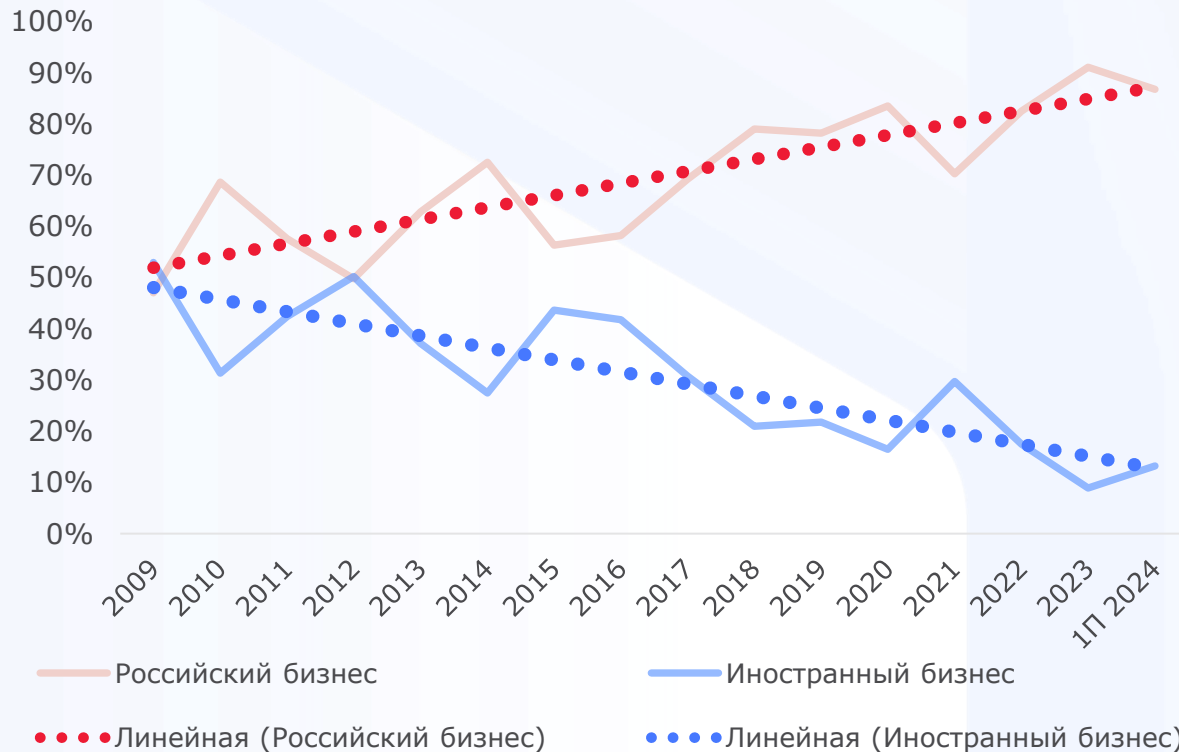
В условиях дефицита качественного предложения и высоких темпов вымывания вакансии средневзвешенные ставки могут технически снижаться в связи с преобладанием в вакансии менее качественных блоков. И наоборот – при выходе в рынок крупного качественного предложения по ставке выше средней – средневзвешенное значение увеличивается.

*Субрынок «Москва-Сити» включает локации Старого Сити (ММДЦ «Москва-Сити») и Нового Сити (в окружении ММДЦ)

**Большой Сити включает объекты, не пересекающиеся с локациями Ленинградского ДК и Москвы-Сити. Средневзвешенные ставки аренды, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду на конец периода в веденных в эксплуатацию объектах.

Структура спроса в сделках аренды

Доля российского и иностранного бизнеса в сделках аренды* офисов, Москва



*Рассматривается аренда офисов, потому что в структуре сделок иностранного бизнеса преобладает аренда

Источники спроса

2,5 раза

Рост штата госкомпаний с 2019 по 2023 гг.

250 – 300 тыс. кв. м

Потенциальный объем неудовлетворённого спроса российских корпораций в моменте



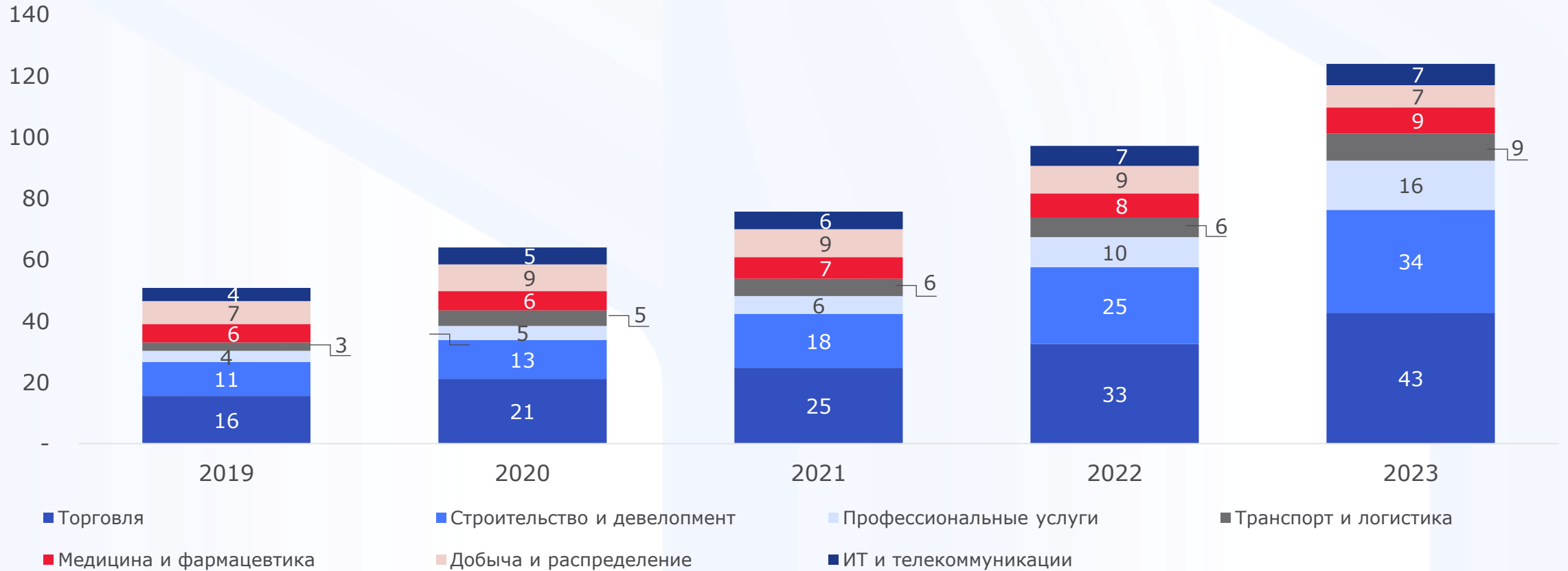
Источник: Nikoliers, Спарк.

Источник спроса – крупный и средний бизнес

Изменение численности сотрудников

Крупнейшие компании, 2019-2023 гг., тыс. человек

В 1,5 раза прирост численности персонала за 4 года



Примечание: крупнейшие по выручке компании, ведущие свою деятельность на территории Москвы и области. Выборка по основным видам деятельности, с преимущественно офисными сотрудниками и публикуемой отчетностью по среднесписочной численности персонала.
Источник: Спарк.



Дмитрий Романов

Партнер

Руководитель блока профессиональных услуг
MRICS



nikoliers.ru