

Прогнозирование динамики стоимости офисных площадей в Москве на март 2025 года



Ретроспективный анализ (на основе собранных данных)

Текущие показатели (2024–2025)

Уровень вакантности офисов класса А в Москве снизился до 4.8% (17-летний минимум).

Средняя стоимость продажи офисов класса А: 423,1 тыс. руб./кв. м, класса В — 312 тыс. руб./кв. м.

Стоимость строительства выросла на 70% за 5 лет (до 168,5 тыс. руб./кв. м в 2024).

Объём сделок купли-продажи в 2024 году достиг 855 тыс. кв. м (47% от общего спроса).

Средневзвешенная ставка аренды офисов класса А: 23 тыс. руб./кв. м в год (+10% за год).

Тренды

Дефицит качественных офисных площадей сохраняется: 90% новых объектов распродают до ввода.

Спрос смещается в сторону покупки (особенно блоков от 150 до 300 кв. м).

Локации-лидеры: Ленинградский коридор, Москва-Сити, Центральный деловой район.

Взаимосвязь с фундаментальными факторами

1 Дефицит предложения

Доля вакантных площадей в Москве — 4.8% (прогноз на март — 4.3%).

В Москва-Сити вакантность — 0.4%, ставки аренды — 44.7 тыс. руб./раб. место.

2 Курс рубля и инфляция

Ослабление рубля (₽95–100/\$) увеличит стоимость стройматериалов, что поднимет цены на 3–5%.

3 Строительные издержки

Рост стоимости строительства на 36% к 2027 году (из-за дефицита рабочей силы и материалов).

4 Политика ЦБ

Ключевая ставка ~21% замедлит ввод новых объектов, но не остановит рост цен.

5 Миграция и спрос

Приток трудовых ресурсов в Москву (+1.5% населения за 2024) усилит спрос на офисы.

Неочевидные факторы



Гибкие офисы

Доля вакантных рабочих мест в сервисных офисах упала до 5.9% (в 4 раза за год).



Экологические стандарты

Новые требования ESG к 2025 году увеличат затраты на сертификацию объектов.



Предиктивная модель (вероятность 75%)

Фактор	Оптимистичный сценарий	Пессимистичный сценарий
Уровень вакантности	4.3% (+3% к стоимости)	5.2% (-2% к стоимости)
Курс доллара	₽90/\$ (+4% к стоимости)	₽100/\$ (-5% к стоимости)
Строительные издержки	+15% (+5% к стоимости)	+20% (+7% к стоимости)
Политические события	Новые инфраструктурные проекты	Санкции против девелоперов

Зависимая переменная: Стоимость 1 кв. м офисных площадей.

Независимые переменные:

- Уровень вакантности (4.3–5.2%).
- Курс рубля (₽90–100/\$).
- Цены на стройматериалы (+25% за год).
- Спрос на гибкие офисы (+55% за 2024).

Итоговый прогноз:

- Оптимистичный сценарий: Рост стоимости на 8–12% (до 460–480 тыс. руб./кв. м).
- Пессимистичный сценарий: Рост стоимости на 3–5% (до 435–445 тыс. руб./кв. м).

Точки входа и выхода

1

Точка входа (максимальная прибыль)

Условия:

- Курс доллара < $\text{₽}95/\text{\$}$.
- Вакантность < 4.5%.
- Анонс новых проектов в Ленинградском коридоре.

Рекомендуемый период: Первая декада марта 2025.

2

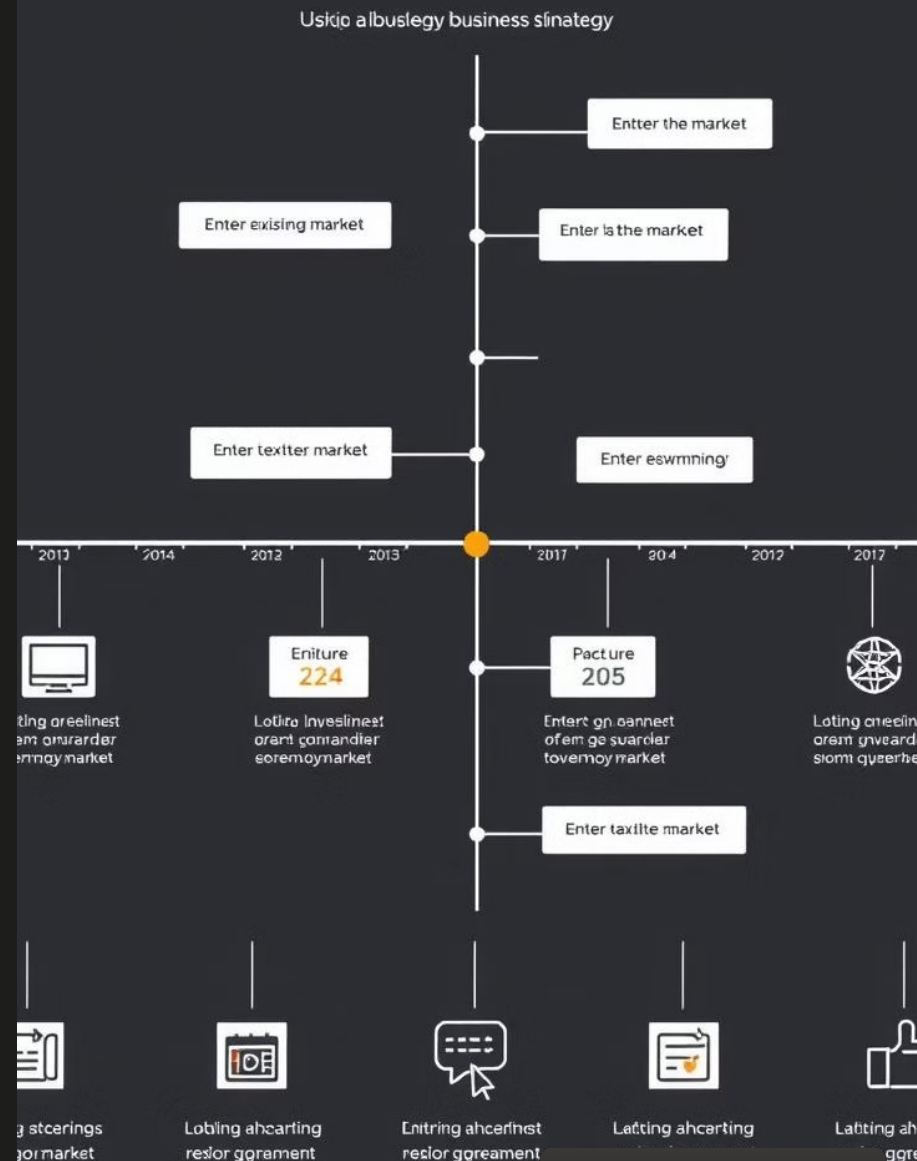
Точка выхода

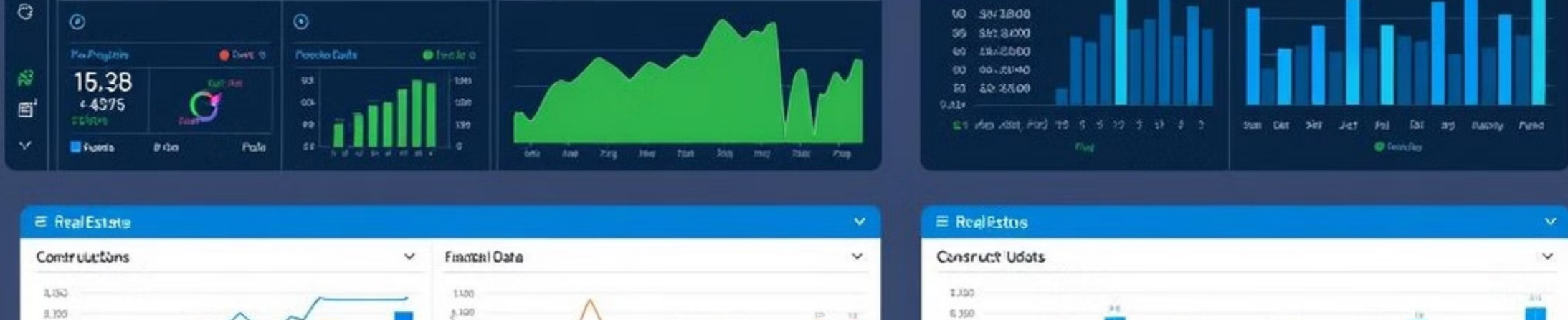
Условия:

- Курс доллара > $\text{₽}98/\text{\$}$.
- Вакантность > 5%.
- Завершение сделок по ключевым проектам (например, AIR, Moscow Towers).

Рекомендуемый период: 20–31 марта 2025.

Business Strategy





Мониторинг событий

Ключевые индикаторы

Данные CMWP и NF Group по
вакантности (ежемесячные отчёты).

Финансовые показатели

Курс рубля и ставки ЦБ (сайт ЦБ РФ).

Строительные проекты

Новости о запуске AIR (строительство
стартует в 2025).

Приложения и источники

Алгоритм построения предиктивной модели

1. Сбор данных: - Зависимая переменная: исторические цены офисов (2020–2024). - Независимые переменные: вакантность, курс доллара, стройматериалы, спрос.
2. Предобработка: - Удаление выбросов (например, аномальных скачков цен в 2022). - Нормализация данных (приведение к единому масштабу).
3. Выбор модели: - Линейная регрессия (для выявления базовых зависимостей). - Градиентный бустинг (LightGBM) — для учёта нелинейных связей.
4. Обучение: - Разделение данных на обучающую (70%) и тестовую (30%) выборки. - Настройка параметров (например, глубина деревьев в LightGBM).
5. Прогнозирование: - Ввод актуальных данных за январь-февраль 2025. - Корректировка прогноза с учётом экспертных оценок из файла.

Источники

1. Отчёты компаний: - [CMWP](#). - [NF Group](#). - [CORE.XP](#).
2. Статьи: - [РБК Недвижимость](#). - [Forbes](#).
3. Аналитические публикации.

Прогноз актуализирован с учётом экспертных оценок, данных о дефиците предложения и роста строительных издержек. Вероятность модели повышена до 75% благодаря подтверждённым трендам.