

# FORMA

## WORKPLACE



FORMA

# ЕВГЕНИЯ БОРЗОВА

директор по коммерческой  
недвижимости FORMA



# FORMA

//

Девелоперская компания,  
реализующая проекты бизнес-  
и премиум-класса.

Наш подход позволяет нам  
создавать особенные проекты,  
где используются функциональные  
и технологичные решения,  
гарантирующие высокий  
уровень жизни.

## 5

539 000 м<sup>2</sup>  
городских  
кварталов

## 8

449 000 м<sup>2</sup>  
workplace



# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КЛАССА А ТРЕНДЫ

---

Низкая вакансия в аренде класса А и Prime

---

Низкое предложение в аренде класса А  
и Prime в строящихся проектах

---

Динамичный рост арендных ставок в классе  
А и Prime (35-40% за последние 2 года)

WORKPLACE

● —————> около **5,8%\***

вакантность в аренде и продаже  
качественных офисов класса А и  
Prime  
(с датой доступа в конце III  
квартала)

\* По данным CMWP

● —————> до **1%**

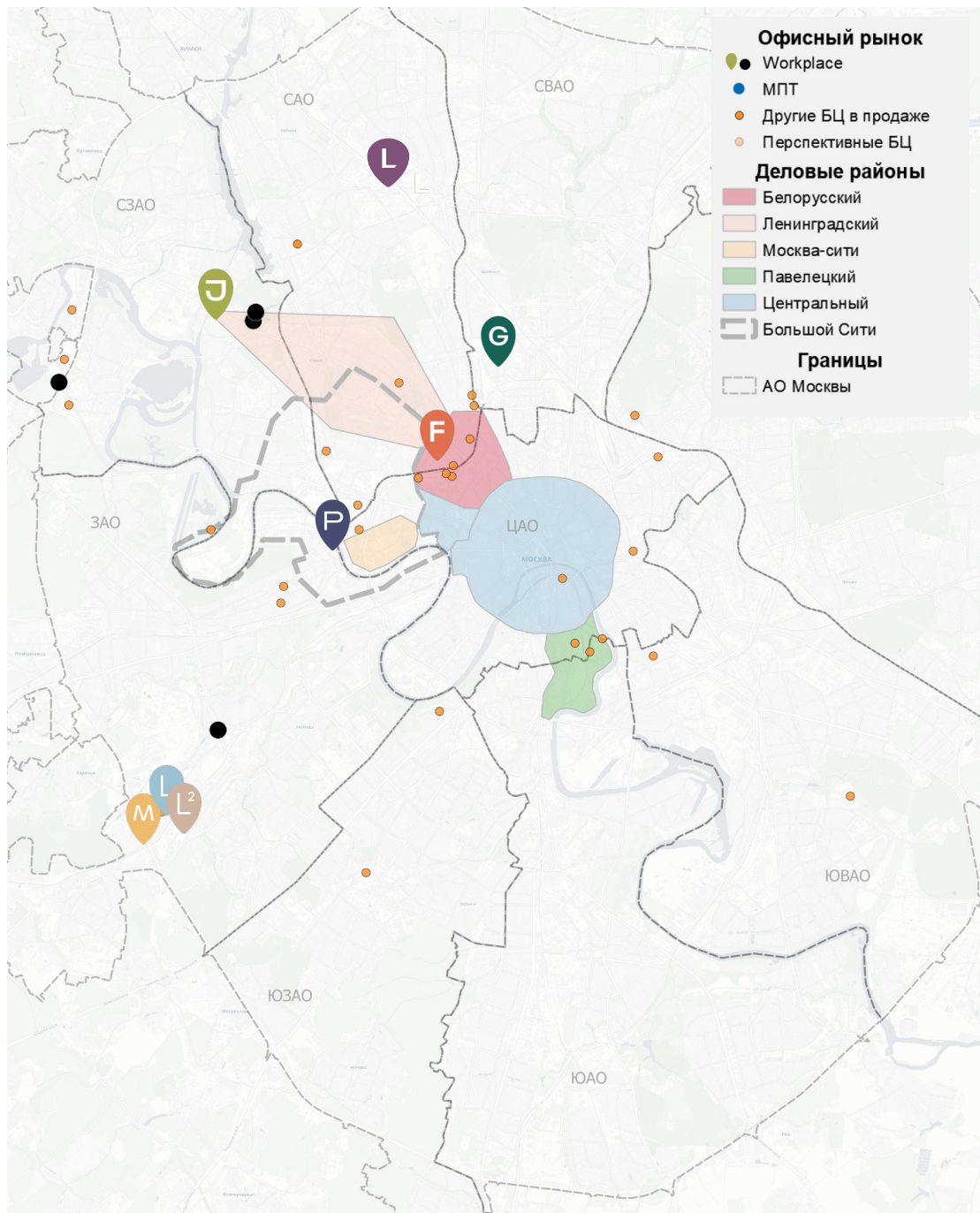
вакантность в аренде в  
классических деловых кластерах  
на крупный объем

● —————> до **80%**

доля конечных покупателей  
в проектах FORMA

## ДЕЦЕНТРАЛИЗАЦИЯ И РАЗВИТИЕ НОВЫХ ДЕЛОВЫХ ЛОКАЦИЙ НА КАРТЕ МОСКВЫ

В FORMA мы видим тенденцию на покупку офисов в новых развивающихся кластерах по всей Москве. Это обусловлено низкой вакансией в аренде, а также тенденцией к комплексному развитию территорий.



## КЛЮЧЕВЫЕ ВЫЗОВЫ В ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



### ПОКУПКА КАК АЛЬТЕРНАТИВА АРЕНДЕ

Все меньшее количество  
вакантных площадей и высокие  
арендные ставки формируют  
новый тренд именно на покупку



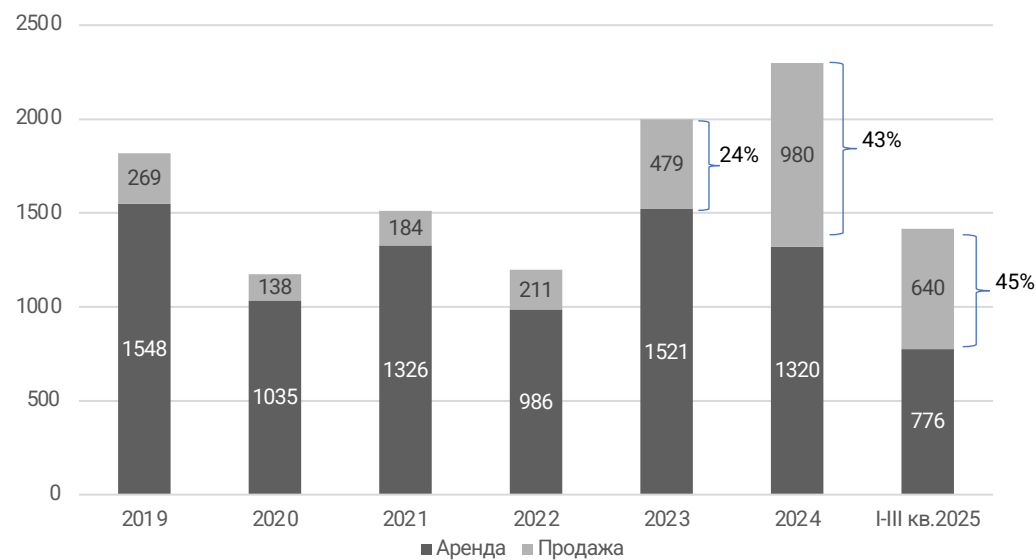
### ДЕЦЕНТРАЛИЗАЦИЯ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

На смену востребованным  
деловым локациям придут новые  
деловые кластеры —  
в консолидации с городскими  
программами развития города

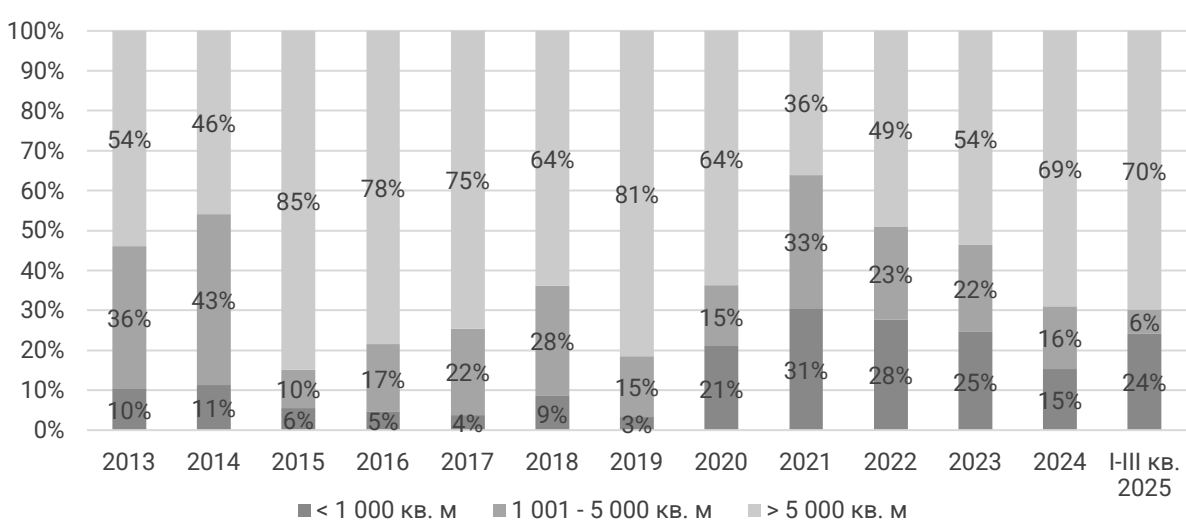
# СПРОС

- Совокупный объем спроса по итогам 1-3 квартала 2025 года сопоставим со значениями аналогичного периода прошлого года: 1,4 млн кв. м
- Доля «купли-продажи» в общем объеме спроса составила 45% (640 тыс. кв. м)
- Появление более дешевых лотов в децентрализованных проектах делает рынок более доступным для новых покупателей, которые ранее не могли позволить себе приобрести крупные офисные площади.
- На фоне роста числа предложений возросла доля небольших офисных блоков с 15% в 2024 году до 24% в общем объеме сделок по итогам 3 квартала 2025.
- В сегменте аренды продолжает накапливаться отложенный спрос на крупные качественные офисные блоки, в особенности в топовых деловых локациях.

СПРОС ПО ТИПУ СДЕЛОК , ТЫС. КВ. М



СДЕЛКИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ, ТЫС. КВ. М

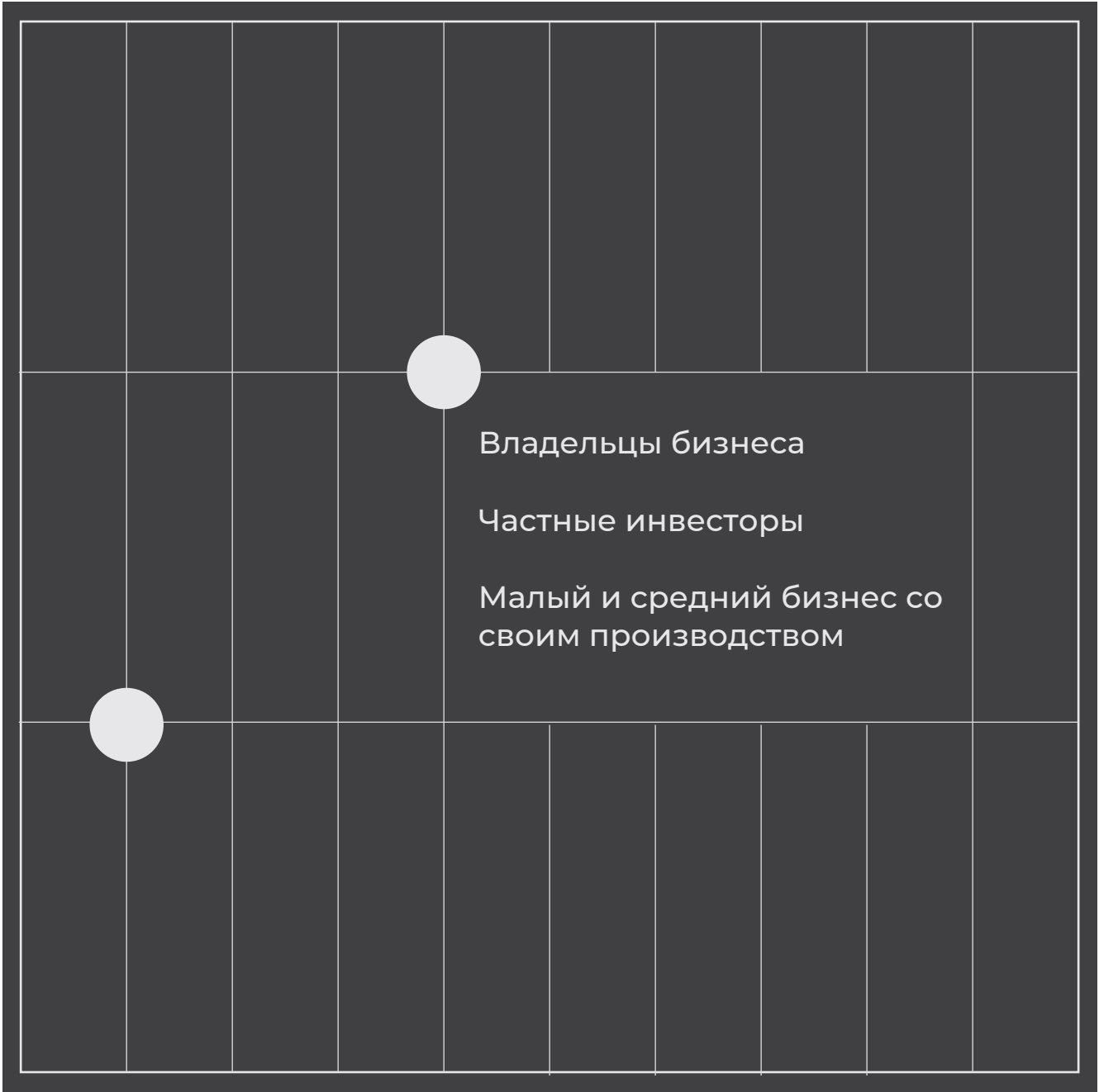


## СТРУКТУРА ПРОДАЖ

- < 1 000 кв. м – 24% (в кв. м)
- > 1 000 - 5 000 кв. м – 6%
- > 5 000 – 70%
- Снижение доли блоков 1000 – 5 000 кв. м в структуре продаж при сохранении преобладания крупных объемов
- Увеличение доли сделок с офисами небольшого размера (с 15 до 24%) связано с тем, что девелоперы стремятся быстрее реализовать свои проекты, предпочитая делить их на более мелкие офисные блоки, и в то же время у инвесторов появляется более широкий выбор в низком ценовом сегменте
- Уникальные крупные лоты по-прежнему востребованы у компаний, рассматривающих офис под собственное размещение. Так, структура продаж по PORTA в 2025: нарезка – 1 050 кв. м (12%), этажами - 7 499 кв. м (88%)

# ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ

Мы видим три ключевых аудитории, которые в большей степени заинтересованы в офиса.





# ПОРТРЕТ КЛИЕНТА СЕГОДНЯ

## ● ВЛАДЕЛЬЦЫ БИЗНЕСА

Покупка в собственность —  
как альтернатива долгосрочной  
аренде

Площади под задачи  
развития бизнеса

Среда, которая поддерживает  
репутацию компании  
и мотивирует команду

## ● ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТОРЫ

Решения с максимальной  
доходностью  
и ликвидностью

Покупка под дальнейшую сдачу  
в аренду или перепродажу  
на высокой стадии готовности

Удобные финансовые  
инструменты:

- Дисконт при 100% оплате
- Рассрочка
- Зачёт НДС

## ● МАЛЫЙ И СРЕДНИЙ БИЗНЕС СО СВОИМ ПРОИЗВОДСТВОМ

Light-industrial — с увеличенной  
нагрузкой на перекрытия  
и возможностью  
транспортировки  
различных грузов

Максимальная близость к центру  
города и развитая транспортная  
доступность

Современная инфраструктура  
в ритме города

Комьюнити  
единомышленников

# FORMA

## WORKPLACE

КОНТАКТЫ

+7 (495) 021-14-46  
workplace@forma.ru



САЙТ WORKPLACE



TG-КАНАЛ WORKPLACE