Nikoliers

34 mixed use проекта: за пять лет их стало в 8 раз больше

Mixed use проекты

34 шт.

на рынке «старой» Москвы

GLA офисных блоков

1,41 млн кв. м

по всем проектам

Статус проектов

31 старт продаж состоялся

2 анонсированы, без старта продаж

1 Реализация не в рынок («СберСити»)

Вывод

Из единичных случаев – в устойчивый сегмент

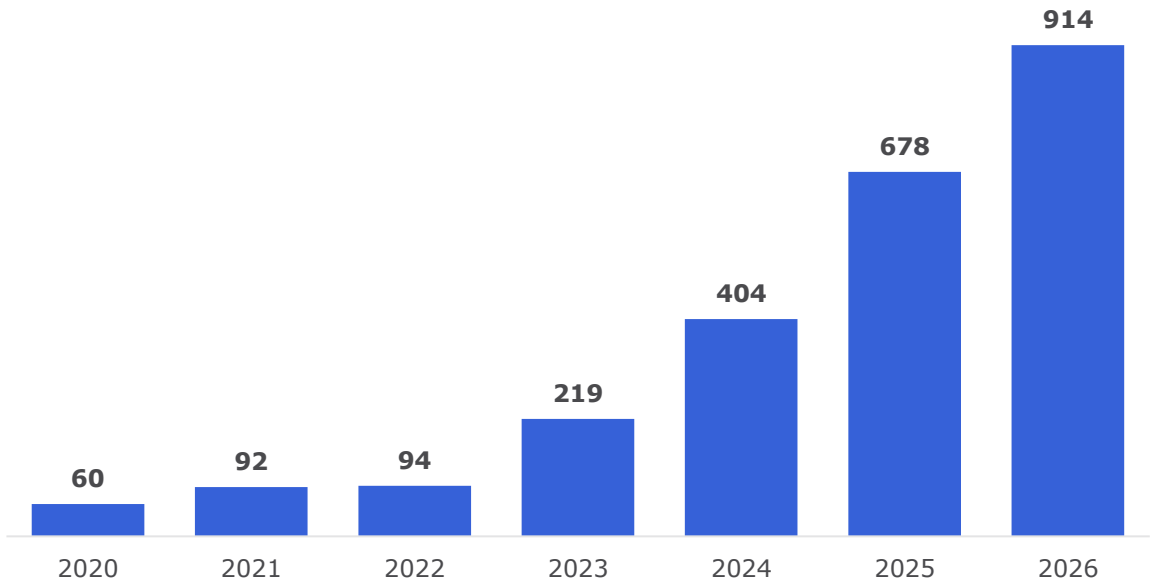
Рост шел двумя волнами:
в 2023 г. на рынок вышли офисы в 8 ЖК;
в 2025 г. – еще в 10.
За 2021–2026 гг. число проектов выросло почти в 8 раз, GLA офисных блоков – почти в 10 раз. Сами блоки становятся крупнее: в 2022 г. – в среднем около 19 тыс. кв. м на проект, сейчас – около 30 тыс.

Проекты mixed use формата и GLA офисных блоков, накопленным итогом на конец года

Число mixed use проектов

2 | 4 | 5 | 13 | 15 | 25 | 31

GLA офисных блоков, тыс. кв. м*



Источник: Nikoliers
* Не учитывает анонсированные объекты, продажи по которым не начались, а также объемы «Сберсити» не реализующиеся в рынок

Nikoliers

Почти каждый десятый проект новостроек Москвы включает офисы

Доля проектов с офисами в общем числе новостроек в продаже



Доля mixed use формата в 2025 г.

6,4%

▲+3,3 п. п. за год

Что стоит за ростом доли?

1

Офисы – в каждом десятом проекте

34 проекта с офисами из 351 новостройки в продаже. Годом ранее доля была вдове ниже

2

Две волны старта: 2023 и 2025 гг.

8 и 10 новых офисных единиц в проектах mixed use формата соответственно; еще 6 – в 2026 г.

3

Рост среднего офисного блока

В 2022 г. – порядка 19 тыс. кв.
В 2026 г. – порядка 30 – тыс кв. м

Источник: Nikoliers

Nikoliers

2026 год — рекорд по вводу офисов в жилых комплексах

Ввод 2026 г.

360 тыс. кв. м

12 проектов, 14 объектов

Без «СберСити»

291 тыс. кв. м

11 проектов

За 2021–2025 гг.

41 тыс. кв. м

в сумме за 5 лет

В 2027–2029 гг. ожидается ввод 734 тыс. кв. м офисов в ЖК, пик — 2028 год

Ввод 2027–2029 гг.

734 тыс. кв. м

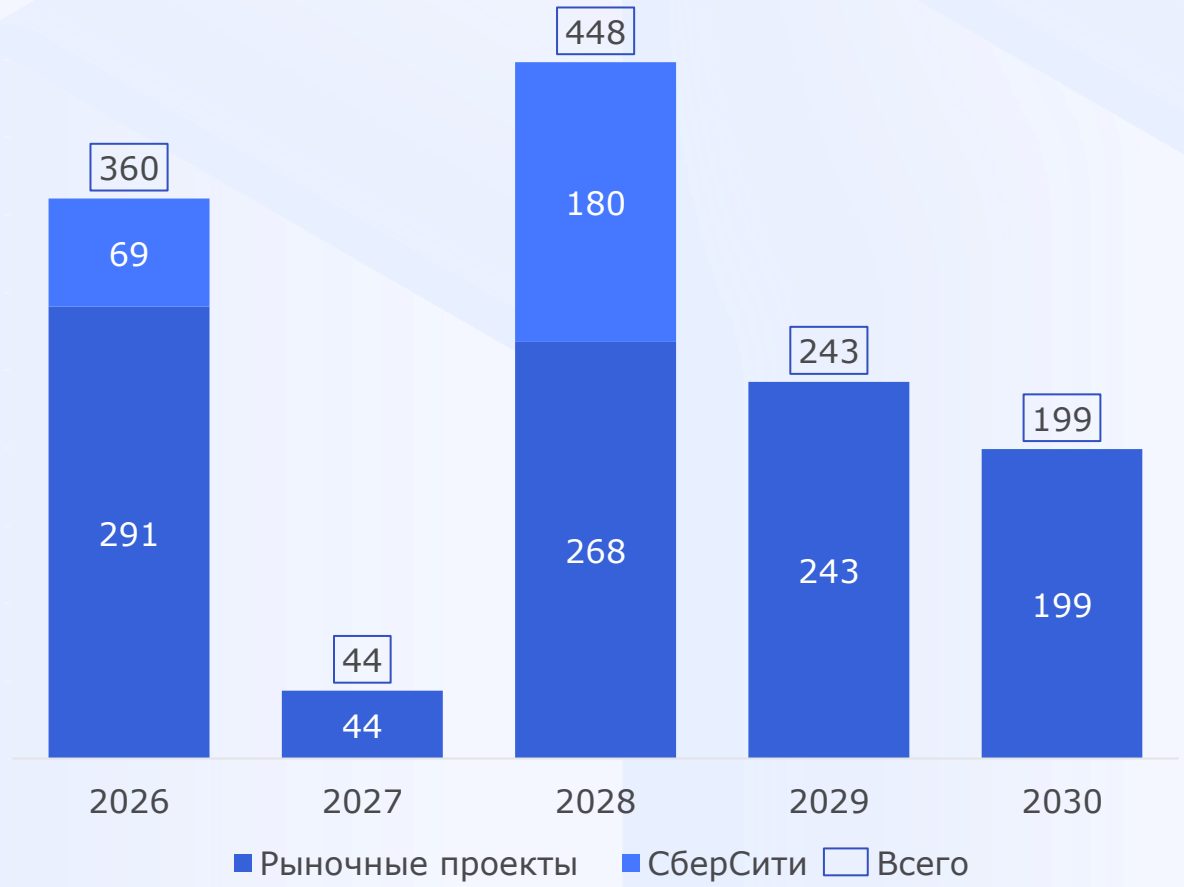
16 проектов, 21 объект

Без «СберСити»

374 тыс. кв. м

15 проектов, 17 объектов

Ввод офисов в ЖК по заявленным срокам, тыс. кв. м GLA



Источник: Nikoliers

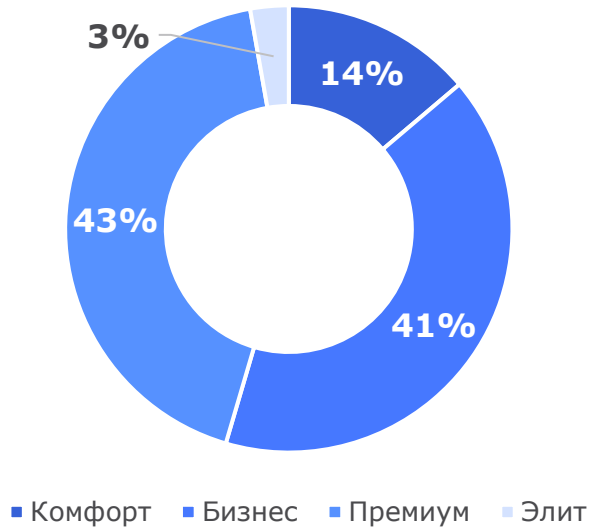
Nikoliers

Структура mixed use формата по классам

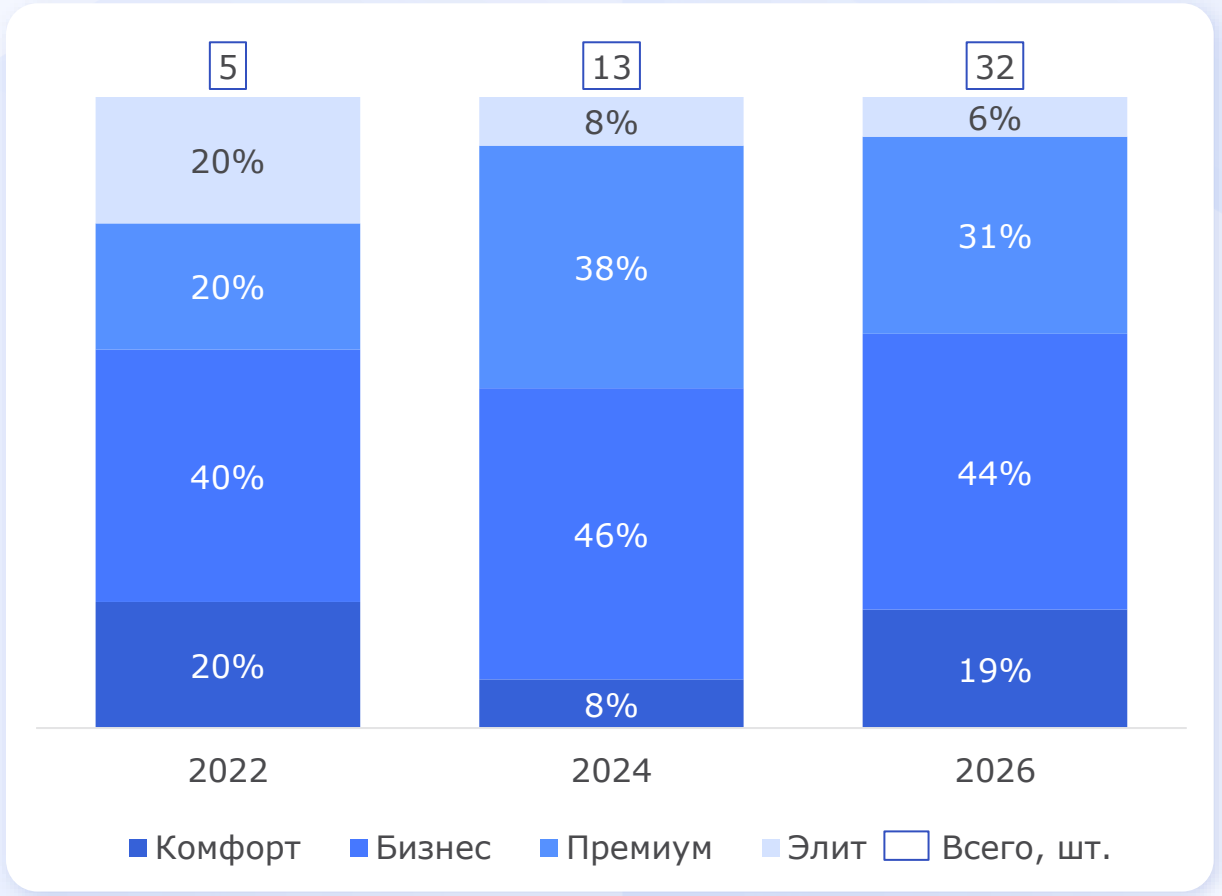
Больше всего проектов с офисами – в бизнес-классе: 13 ЖК (42%).

По площади лидирует премиум – 43% GLA за счет крупных блоков SLAVA, JOIS, One Tower.

Структура по GLA офисов, 2026 г.



Структура mixed use проектов по классу ЖК, доля от общего накопленного количества

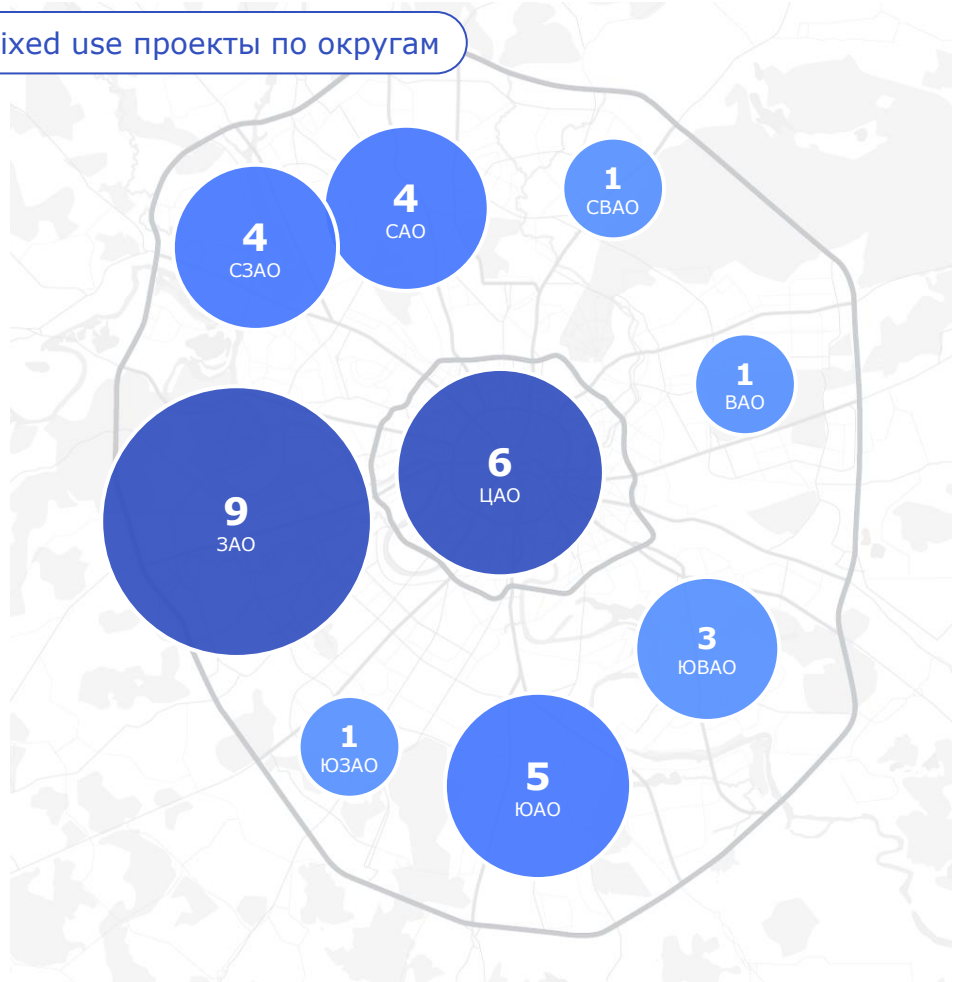


Источник: Nikoliers

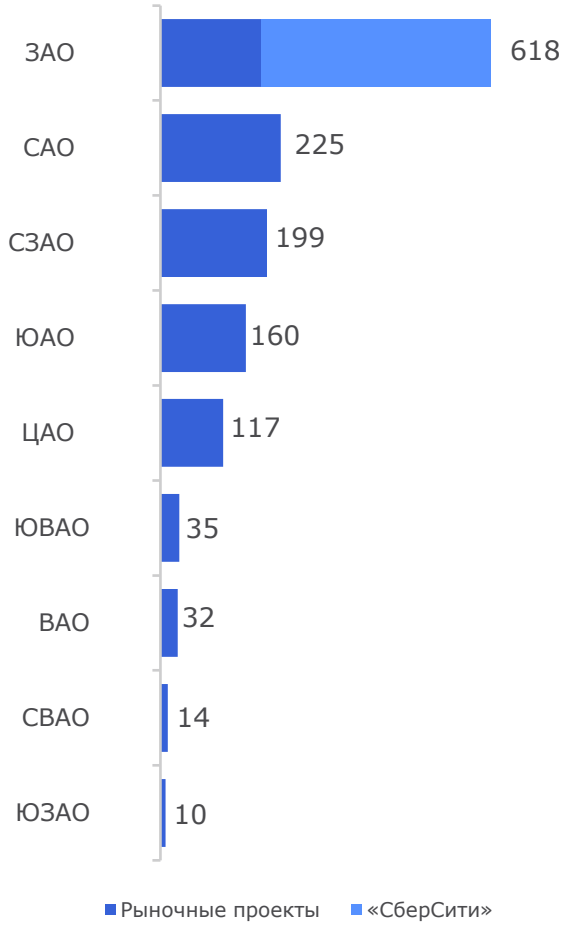
Nikoliers

Новые деловые кластеры в ЖК формируются за пределами центра

Mixed use проекты по округам



GLA офисов в ЖК по округам, тыс. кв. м



Лидеры среди районов

Беговой SLAVA	166 тыс.
Хорошево-Мневники 3 ЖК	121 тыс.
Пресненский 6 ЖК	117 тыс.
Можайский 2 ЖК	95 тыс.
Даниловский 3 ЖК	89 тыс.

Вывод

Фокус — запад и северо-запад

Основной ввод 2027–2029 гг. — ЗАО и СЗАО: ~78% площади. Фокус сместился на бывшие промзоны между ТТК и МКАД, где идет комплексное развитие территорий.

Источник: Nikoliers, данные с учетом анонсированных проектов, не осуществивших старт продаж

Nikoliers

Рынок сделал выбор в пользу отдельно стоящих офисных зданий

Отдельно стоящие здания

87,5 % GLA

33 объекта в 23 ЖК

Встроенные помещения

12,5 % GLA

11 объектов в 11 ЖК

Средний размер офисного объекта, тыс. кв. м

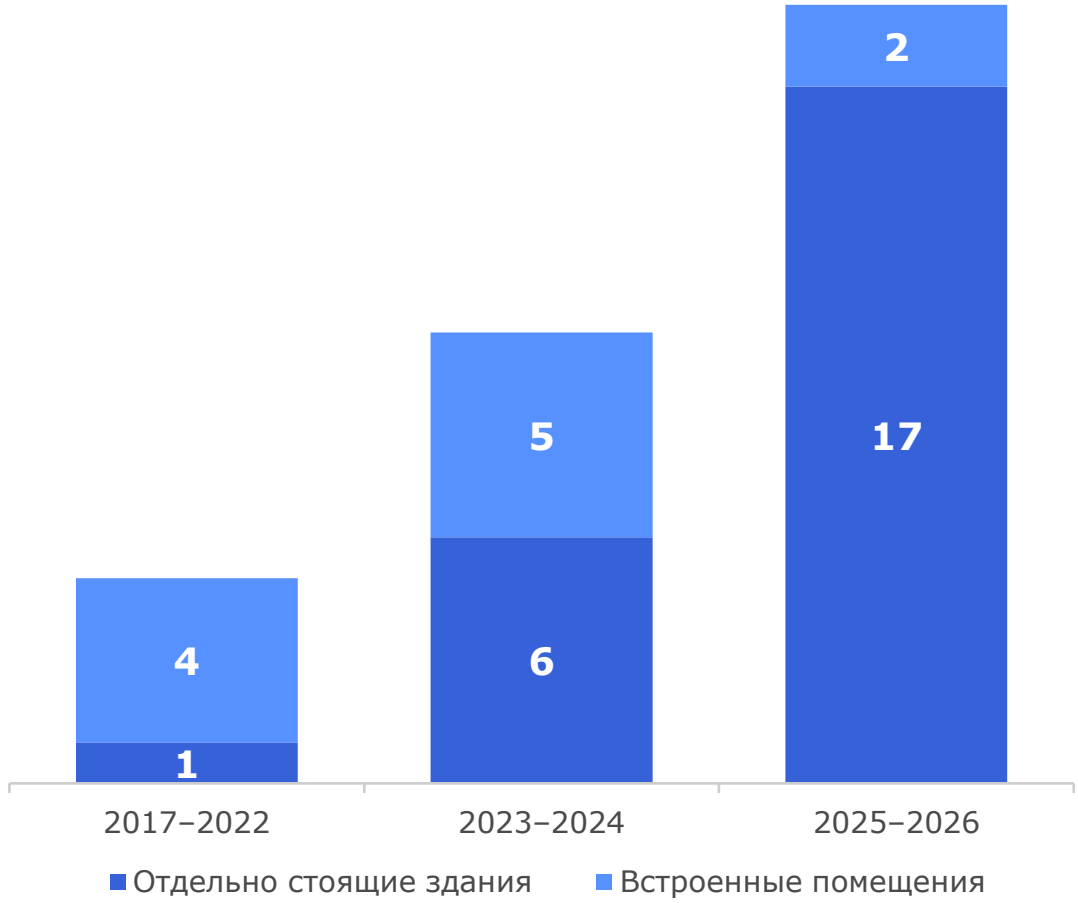


Вывод

Встроенный формат — нишевый

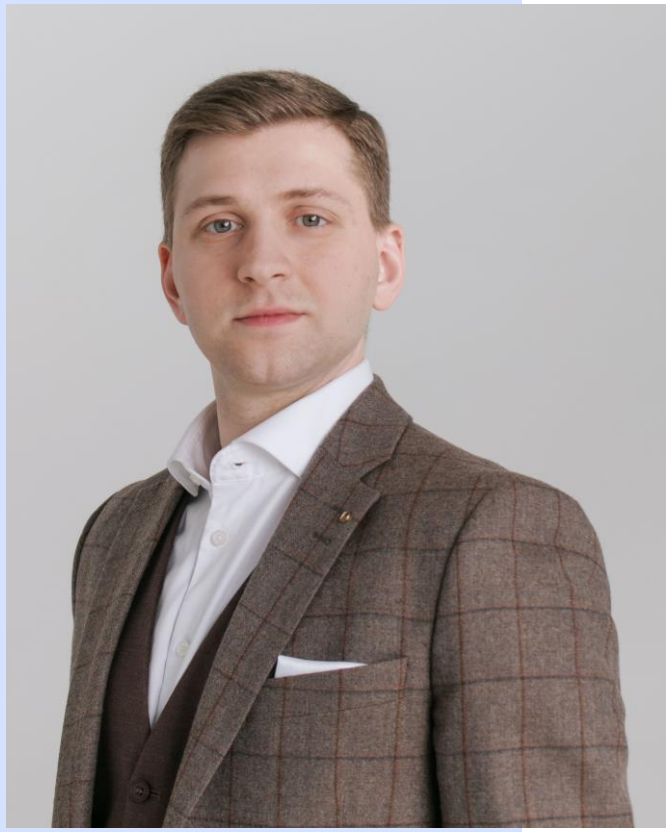
Сохраняется прежде всего в премиальных и элитных проектах: Capital Towers, «Дом Дау», One Tower, «Аурус», «Бадаевский».

Новые офисные объекты по формату и периоду первого старта продаж, шт.



Источник: Nikoliers, данные с учетом анонсированных проектов, не осуществивших старт продаж

Nikoliers



Валентин Кусов

Заместитель директора по аренде

Департамент офисной недвижимости Nikoliers

Valentin.Kusov@nikoliers.ru

+7 965 146 53 08

Получить аналитику и прогнозы рынка от Nikoliers