

Рынок продаж офисов в Москве:

Розница и покупка
под собственные нужды

Май 2025 г.



КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ

Объем сделок купли-продажи

I кв 2025 г.

130 тыс. м²

40% от общего
объема сделок аренды
и купли-продажи.

суммарная площадь офисов, выкупленных
под собственные нужды и под инвестиционные
цели (в розницу) в указанный период

Объем доступных для покупки офисов

I кв 2025 г.

3,6 млн м²

офисов доступно для покупки
в объектах с датой ввода
в эксплуатацию до 2030 г.

суммарная площадь офисов, доступных для
покупки на момент исследования в существующих,
строящихся объектах и проектах

Цены продажи офисов класса А

Объектов целиком

готовые здания **421** тыс. руб./м²

строящиеся здания **397** тыс. руб./м²

Объектов в розницу

готовые здания **352** тыс. руб./м²

строящиеся здания **391** тыс. руб./м²

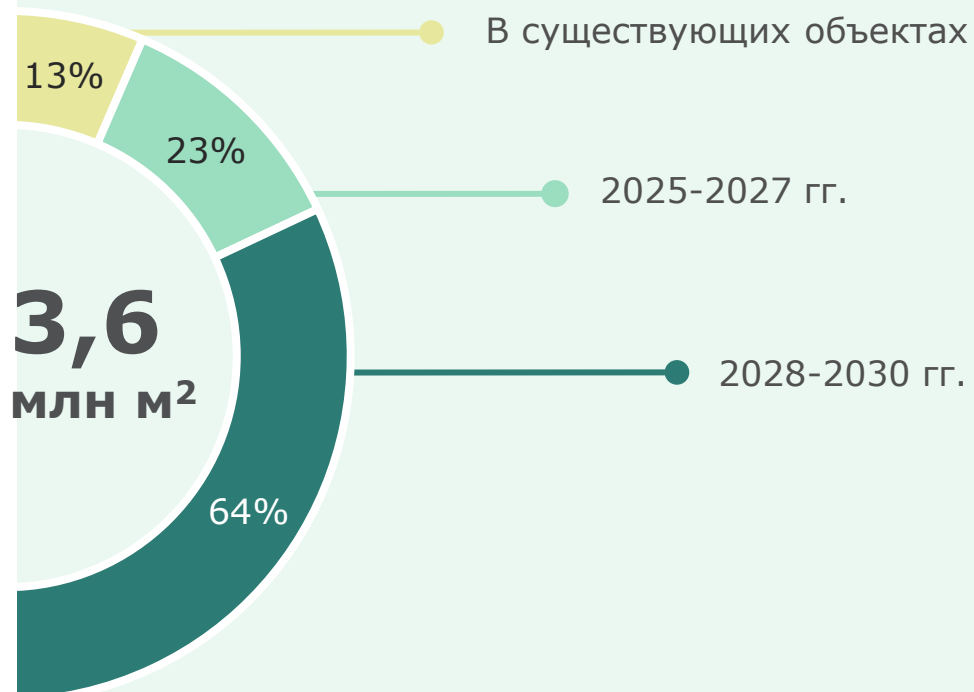
средневзвешенные запрашиваемые цены продажи не вкл. НДС

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

87% ДОСТУПНОГО ДЛЯ ПОКУПКИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ СОСРЕДОТОЧЕНО В ОБЪЕКТАХ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ, ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ПОКУПКИ
на май 2025 г.

По дате в эксплуатацию:



3,6 млн м²

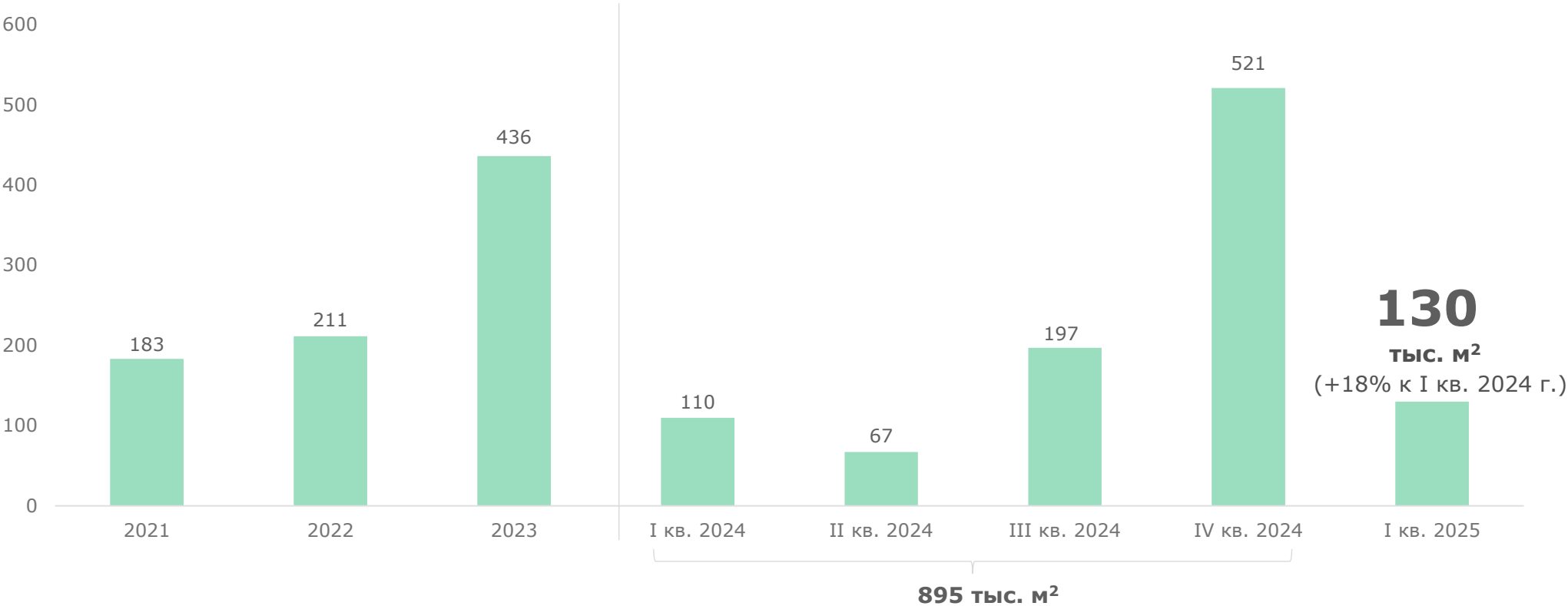
составил объем офисов, доступных для покупки на май 2025 года, в объектах с датой ввода в эксплуатацию до 2030 г.

- 64% (2,3 млн м²) предложения офисов на продажу - это новые объекты, которые выйдут на рынок после 2028 г.

СПРОС

В I КВ. 2025 Г. ПОЛОВИНУ ОБЪЕМА СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ СФОРМИРОВАЛИ 2 КРУПНЫЕ СДЕЛКИ

Новые сделки купли-продажи*, тыс. м²

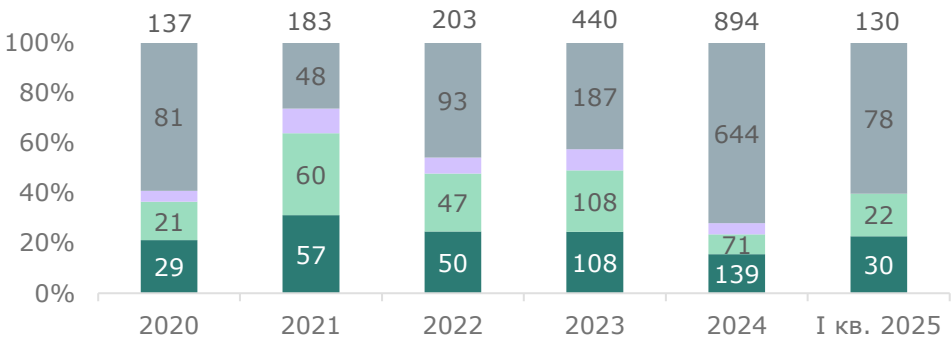


*суммарная площадь офисов, выкупленных под собственные нужды и под инвестиционные цели (в розницу) в течение указанного периода. 4

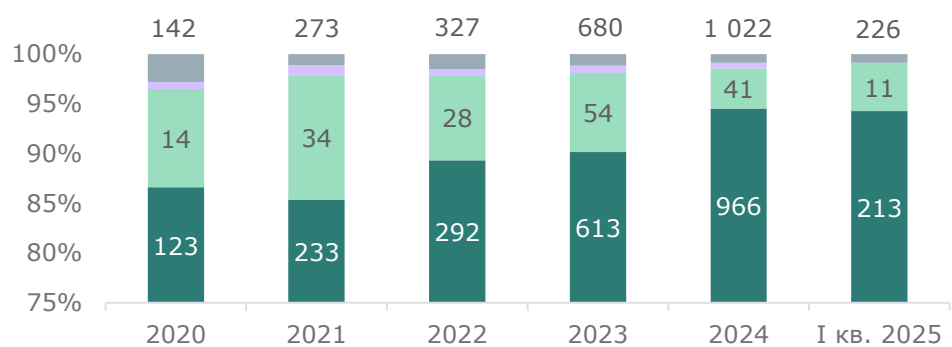
СПРОС

Структура сделок купли-продажи*

по объему площадей, тыс. м²



по кол-ву сделок, шт.



- 0 - 1 000 м²
- 1 001 - 5 000 м²
- 5 001-10 000 м²
- >10 000 м²

Структура сделок купли-продажи* офисов в I кв. 2025 г.

Размер сделки	Объем сделок	Кол-во сделок
0 – 1 000 м²	30 тыс. м²	213 шт.
1 001 – 5 000 м²	22 тыс. м²	11 шт.
5 001 – 10 000 м²	-	-
> 10 000 м²	78 тыс. м²	2 шт.
Итого	130 тыс. м²	226 шт.

*суммарная площадь офисов, выкупленных под собственные нужды и под инвестиционные цели (в розницу) в течение указанного периода.

ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СДЕЛОК ПО ПОКУПКЕ ОФИСОВ

СПРОС

2024 г.



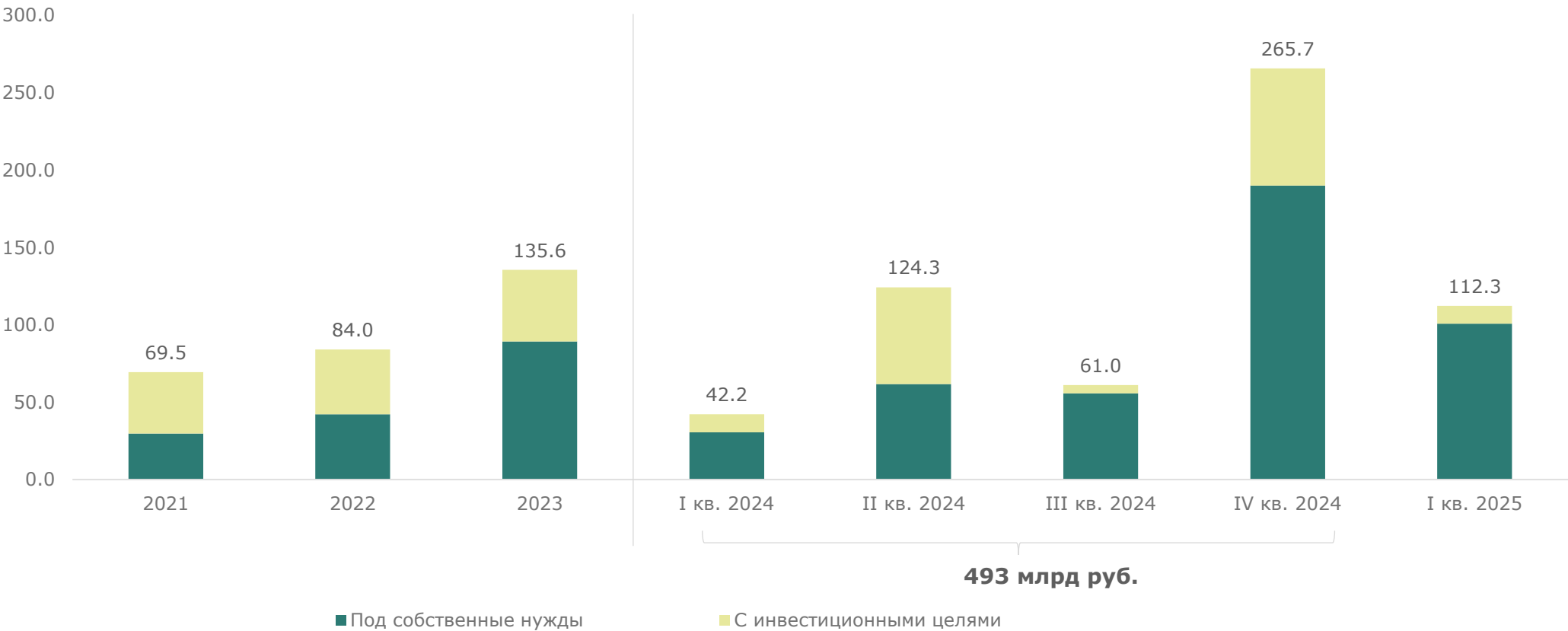
I кв. 2025 г.



СПРОС

В I КВ. 2025 Г. ОСНОВНАЯ ДОЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ В ОФИСЫ БЫЛА СФОРМИРОВАНА ЗА СЧЕТ КОНЕЧНЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

Новые сделки по покупке* офисов под собственные нужды и с инвестиционными целями, млрд руб.



*суммарная площадь офисов, выкупленных под собственные нужды и с инвестиционными целями (целиком и в розницу) в течение указанного периода. 7

СПРОС

ПРИМЕРЫ* СДЕЛОК ПОКУПКИ ОФИСОВ ПОД СОБСТВЕННЫЕ НУЖДЫ И С ИНВЕСТИЦИОННЫМИ ЦЕЛЯМИ

Наименование объекта	Класс	Площадь GLA, кв. м	Покупатель
2025 год			
Багратион	A	194 000	РВБ
Легион I	A	38 466	РВБ
AFI2B	A	37 883	Лукойл
Телеграф	A	28 000	Т-Банк
2024 год			
Moscow Towers	A	262 800	РЖД
SLAVA	A	100 000	Центральный Банк РФ
БЦ Метрополис	A	79 959	Конфиденциально
Офисный проект БЦ Империя 2	A	73 300	Sezar Group
Росбанк Плаза + Домников Тауэр	A	66 536	Конфиденциально
Аркус IV	A	17 975	ЭФКО Группа Компаний

ЦЕНЫ ПРОДАЖИ

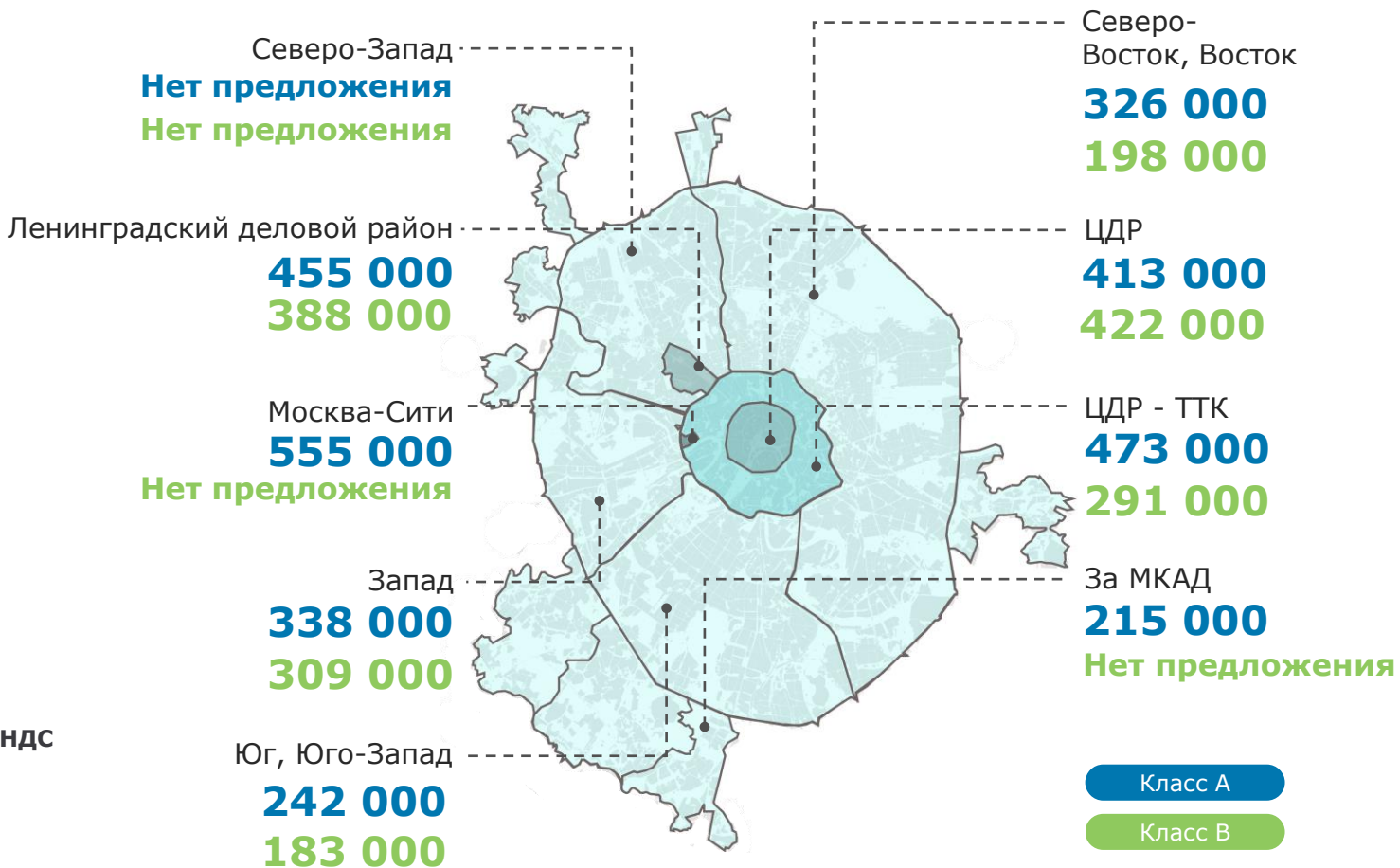
объектов, доступных
для покупки **целиком**

Средние цены по Москве

готовые здания

358 тыс. руб. / м²

строящиеся здания

394 тыс. руб. / м²Указаны средневзвешенные запрашиваемые цены продажи **не вкл. НДС**

ЦЕНЫ ПРОДАЖИ

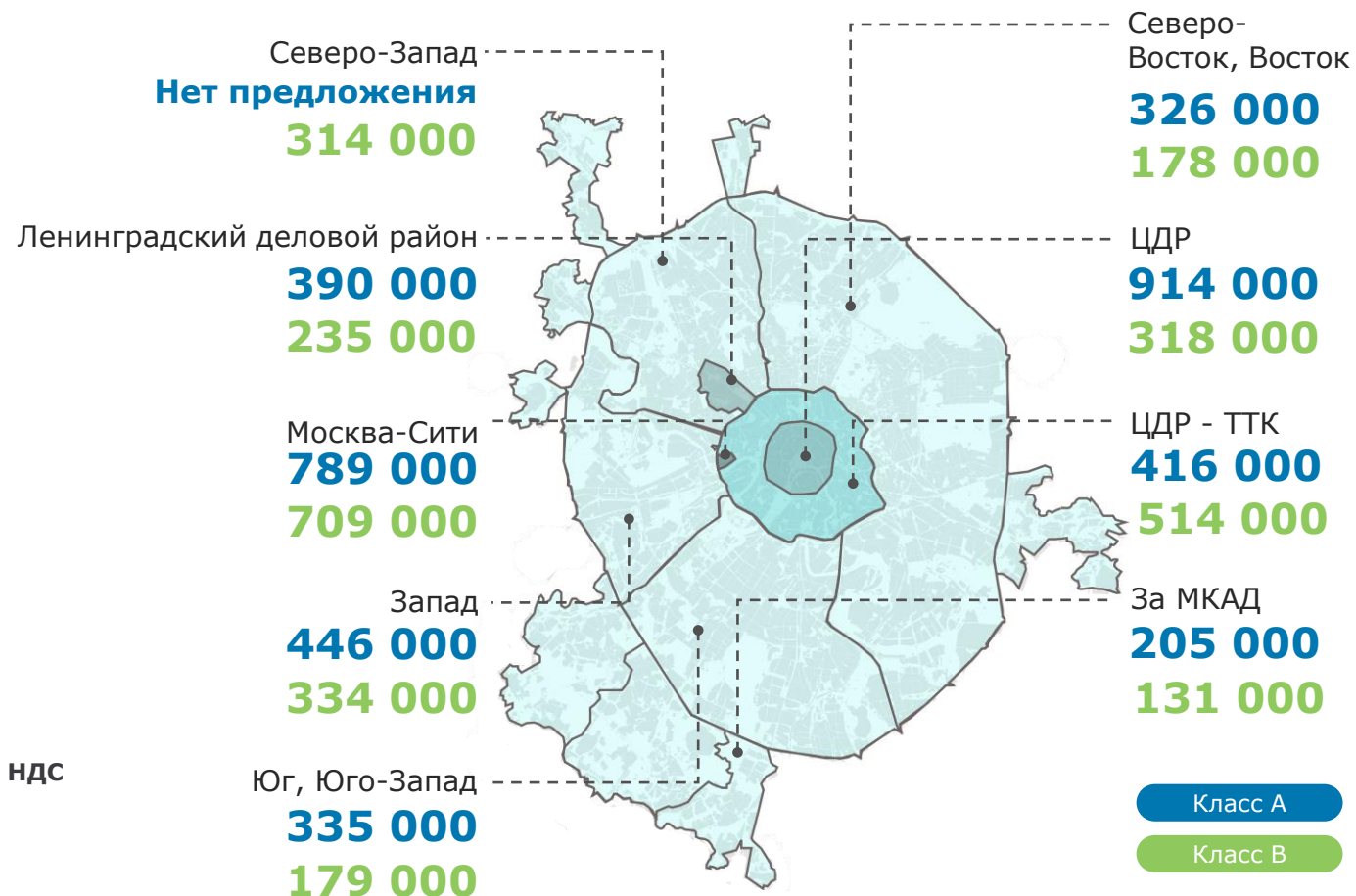
объектов, доступных
для покупки **в розницу**

Средние цены по Москве

готовые здания

343 тыс. руб. / м²

строящиеся здания

389 тыс. руб. / м²Указаны средневзвешенные запрашиваемые цены продажи **не вкл. НДС**

НАША КОМАНДА

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Александр Пятин
Директор, направление
инвестиционного брокериджа



Наталья Генералова
Директор, продажи
офисной недвижимости



Виктор Сдобнов
Директор по работе с
ключевыми клиентами

ИССЛЕДОВАНИЯ



Василий Григорьев
Директор отдела
исследований рынка



Владимир Лящук
Заместитель директора
отдела исследований рынка



Юлия Эктова
Старший аналитик
отдела исследований рынка



Владислав Ким
Младший аналитик
отдела исследований рынка



ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ CORE.XP

Компания CORE.XP обладает всем необходимым, чтобы помочь вам сделать лучший выбор в мире коммерческой недвижимости:

Уникальные данные – мы собираем информацию по рынку коммерческой недвижимости России уже 30 лет

Взгляд на рынок изнутри – CORE.XP сопровождает десятки самых разнообразных проектов недвижимости ежегодно.

Разнообразная аналитика для самых разных проектов – от микроанализа района города до обзора целого региона, от мониторинга строительства до обзора недвижимости различных отраслей, от определения справедливой ставки аренды до оценки обеспеченности трудовыми ресурсами и многое другое.

Отдел исследований CORE.XP в цифрах



Более 10 000 уникальных объектов недвижимости по всей России в корпоративной базе



Все сегменты коммерческой недвижимости



Десятки регулярных и специализированных исследований ежегодно

Наши исследования



[Рынок офисной недвижимости городов-миллионников, март 2025](#)



[Перенесут ли рынок аренды розничные офисы?](#)



[Рынок мультитемпературных складов России, I кв. 2025](#)



[Рынок гостиничной недвижимости Москвы, апрель 2025](#)



[Инвестиции в недвижимость России, I кв. 2025](#)



[Офисные кластеры Москвы: развитие "Большого Сити", апрель 2024 года](#)

**CORE.XP — консалтинг
и управление инвестициями
в недвижимость в России и СНГ.**

CORE.XP является преемником российского бизнеса CBRE, мирового лидера в консалтинге и управлении инвестициями. CBRE работала на рынке России и СНГ более 30 лет, в 2022 году бизнес был выкуплен локальным менеджментом и сохранен в полном объеме.

1994

год основания

400

сотрудников



Победитель в номинациях

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

**Управляющая компания года
Facility Management**

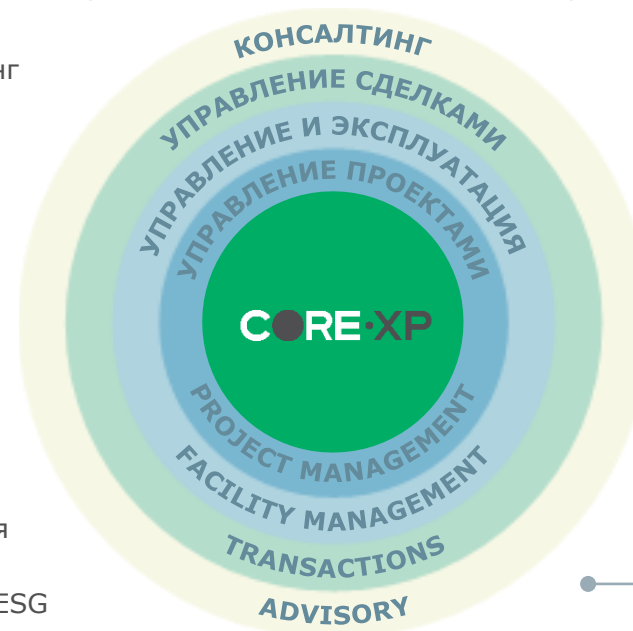
CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020



Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

Услуги

- Стратегический консалтинг
- Оценка активов и оценка бизнеса
- Услуги по маркетингу и сдаче в аренду
- Продажи и приобретения активов
- Рынки капитала и инвестиций
- Управление проектами строительства и отделки
- Технический аудит
- Техническая эксплуатация и управленческий аудит
- Зеленая сертификация и ESG
- Стратегия использования офисного пространства
- Управление активами



Секторы

- Офисная недвижимость
- Складская недвижимость
- Торговая недвижимость
- Гостиничная недвижимость
- Жилая недвижимость
- Альтернативные секторы

Клиенты

- Арендаторы
- Собственники
- Инвесторы
- Владельцы
- Банки

География

- Москва
- Санкт-Петербург
- Регионы
- СНГ

CORE.XP занимает лидирующие позиции* в консалтинге и управлении инвестициями в недвижимость в России и СНГ. В 2024 г. Компания отметила 30-летний юбилей работы на российском рынке.

Эксперты компании работают со всеми секторами коммерческой недвижимости и помогают инвесторам, девелоперам, собственникам и корпорациям в решении задач любой сложности. Компания сопровождает крупнейшие инфраструктурные проекты на рынке недвижимости, оказывая прямое влияние на развитие ключевых отраслей и регионов страны.

Стратегическим направлением CORE.XP является устойчивое развитие рынка, что соответствует целям стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 г.

Компания оказывает консалтинговые услуги для реализации «зеленых» проектов в России, соответствующих национальным «зеленым» стандартам ГОСТ Р, с учетом лучших мировых практик и тенденций, включая перспективы укрепления сотрудничества в сфере «зеленого» строительства с КНР и ЕАЭС.

*По версии Commercial Real Estate Moscow Awards 2024