



Рынок продаж офисов в Москве:

Розница и покупка
под собственные нужды

Декабрь 2025 г.



КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ

I-III кв 2025 г.

Объем сделок купли-продажи

• **442** тыс. м²

43% 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

Декабрь 2025 г.

• **3,9** 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 внутри МКАД

Объектов целиком

готовые здания

427 тыс. руб./м²

строящиеся здания

372 тыс. руб./м²

Объектов в розницу

готовые здания

518 тыс. руб./м²

строящиеся здания

462 тыс. руб./м²

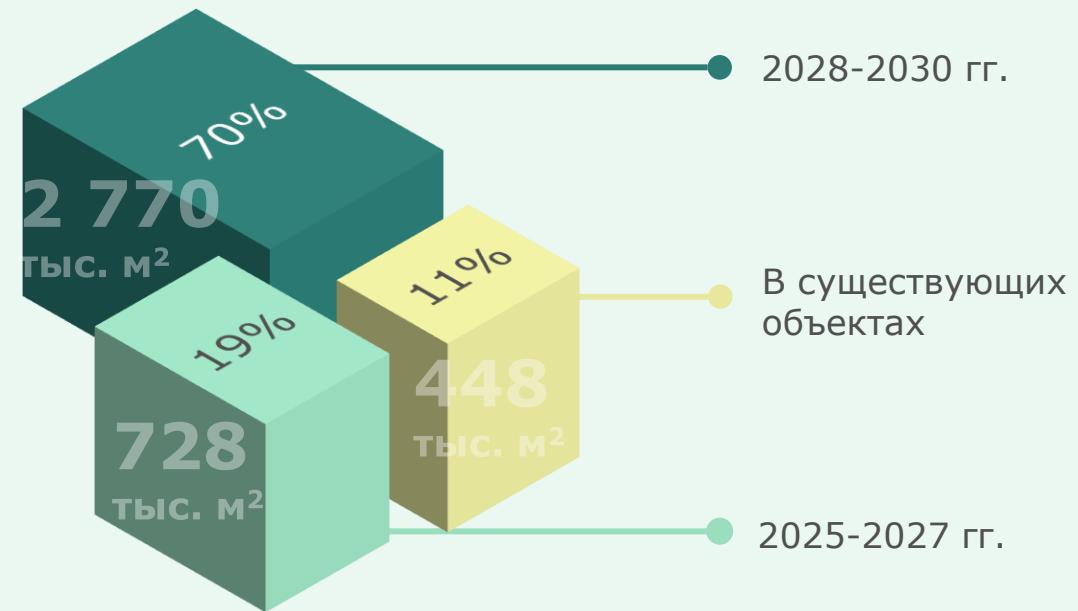
средневзвешенные запрашиваемые цены продажи не вкл. НДС

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

9/10 СВОБОДНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ДЛЯ ПОКУПКИ СОСРЕДОТОЧЕНО В ОБЪЕКТАХ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Свободное предложение для покупки на декабрь 2025 г.

По дате в эксплуатацию:



3,9 млн м²

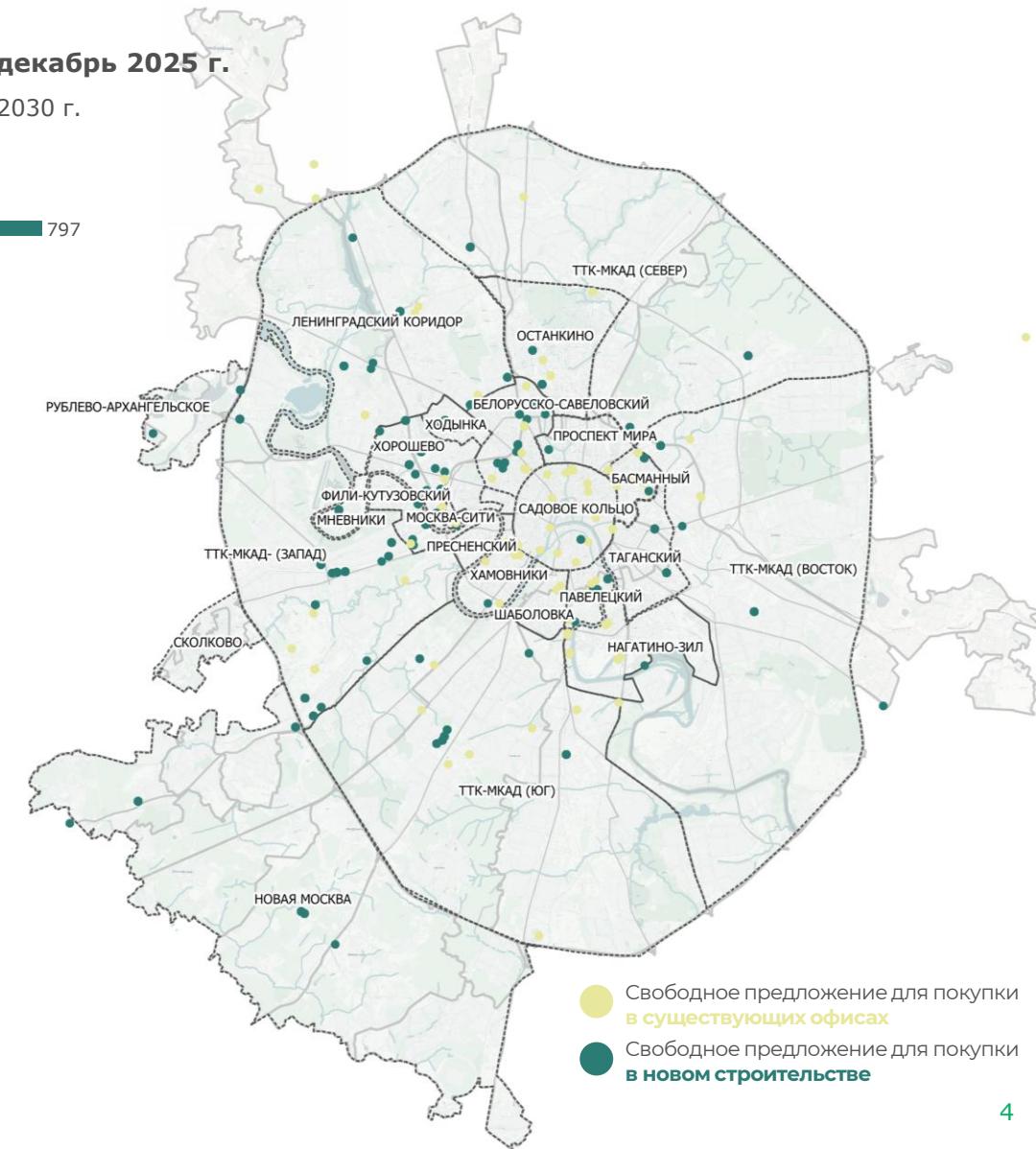
составил объем офисов, доступных для покупки на декабрь 2025 года, в существующих офисах и объектах с датой ввода в эксплуатацию до 2030 г.

- 70% (2 770 тыс. м²) предложения офисов на продажу — это новые объекты, которые будут построены после 2028 г.

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

Свободное предложение для покупки по субрынкам, декабрь 2025 г.

■ Существующее предложение ■ Новое строительство до 2030 г.



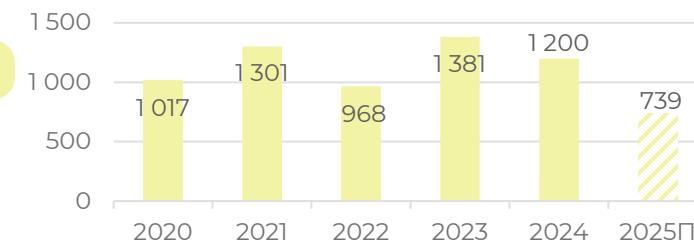
ОБЪЕМ СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ ВЫРОС НА 20% В I-III КВ. 2025

Новые сделки аренды и купли-продажи, тыс. м²

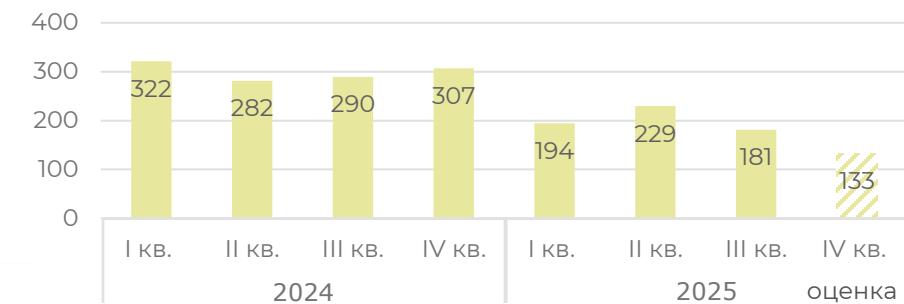
СПРОС

АРЕНДА

По году



По кварталам



ПОКУПКА

По году



По кварталам



Аренда — суммарная площадь новых договоров аренды офисов, включая расширения. Сделки по продлению договоров аренды, пересогласованию условий аренды, субаренды не учитываются.

Покупка — суммарная площадь офисов, выкупленных под собственные нужды и под инвестиционные цели, в течение указанного периода.

Крупные инвестиционные сделки с офисной недвижимостью в данный показатель не включаются.

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

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

Размер сделки0-1 000 м²**Объем сделок**122 тыс. м²**Кол-во сделок**

840 шт.

1 001-5 000 м²86 тыс. м²

47 шт.

5 001-10 000 м²6 тыс. м²

1 шт.

>10 000 м²228 тыс. м²

6 шт.

Итого**442 тыс. м²****894 шт.**

ПРИМЕРЫ СДЕЛОК ПО ПОКУПКЕ ОФИСОВ В 2025 ГОДУ

СПРОС

Под конечное пользование



Московский инновационный кластер
78 тыс. м²
Амальтея



Лукойл
50 тыс. м²
AFI2B



**РВБ
(Wildberries&Russ)**
47 тыс. м²
Легион I



Конфиденциально
38 тыс. м²
Лужники Collection



Мосбиржа
34 тыс. м²
Сити-4



Центральный университет (Т-Банк)
28 тыс. м²
Здание Телеграфа

С инвестиционными целями



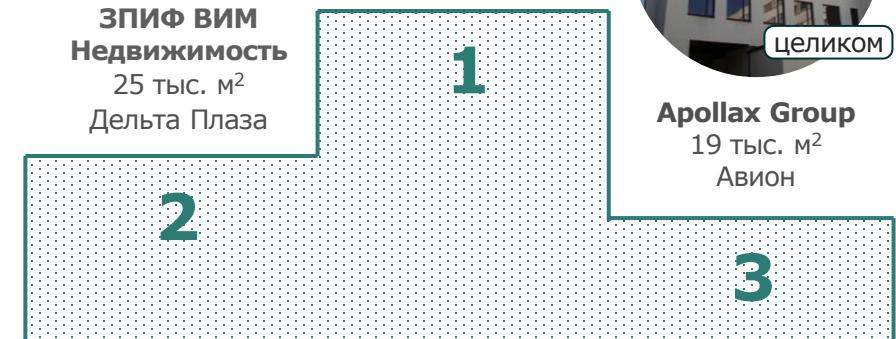
ЗПИФ ВИМ Недвижимость
25 тыс. м²
Дельта Плаза



Asterus
34 тыс. м²
Tesla, Лихачёва 8



Apollax Group
19 тыс. м²
Авион



ЦЕНЫ ПРОДАЖИ объектов, доступных для покупки **целиком**

Средневзвешенные цены офисов, доступных для покупки, декабрь 2025 г.
тыс. руб./м² не вкл. НДС за продаваемую площадь

ГОТОВЫЕ ЗДАНИЯ

Класс А

Класс В



Нет офисов, доступных для покупки целиком



СТРОЯЩИЕСЯ ЗДАНИЯ

Класс А

Класс В



Нет офисов, доступных для покупки целиком



ЦЕНЫ ПРОДАЖИ объектов, доступных для покупки в розницу

Средневзвешенные цены офисов, доступных для покупки, декабрь 2025 г.
тыс. руб./м² не вкл. НДС за продаваемую площадь

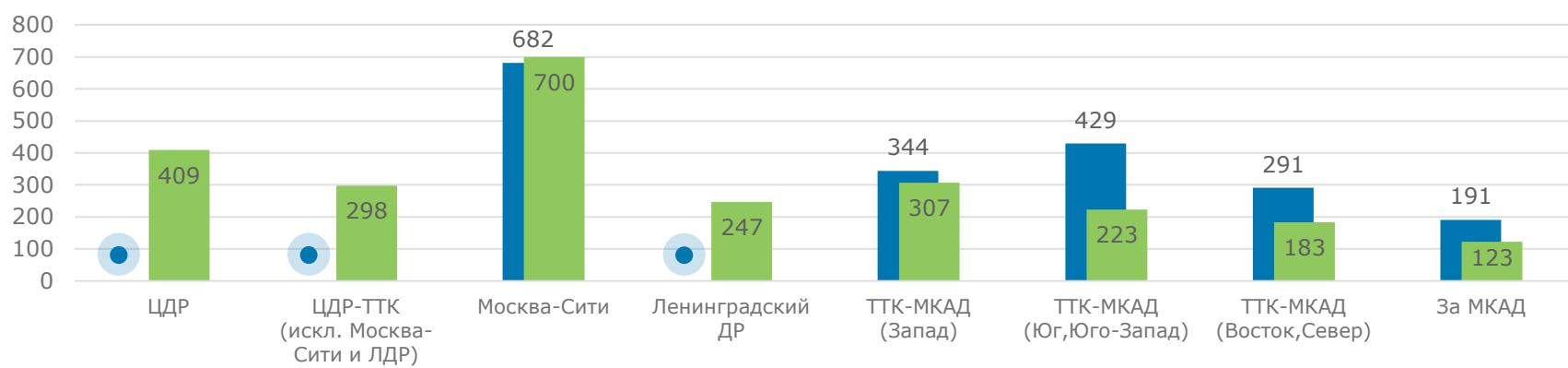
ГОТОВЫЕ ЗДАНИЯ

Класс А

Класс В



Нет офисов, доступных для покупки в розницу



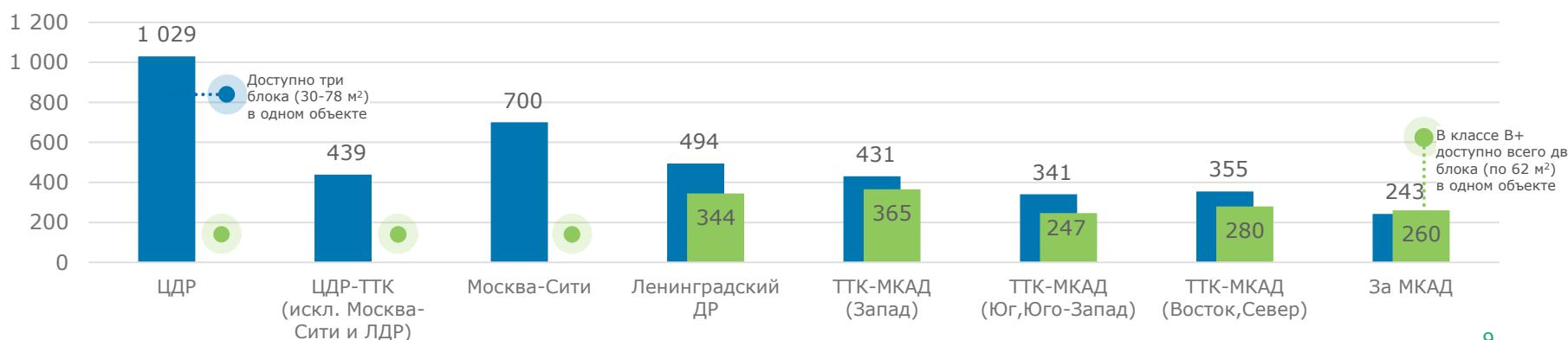
Строящиеся здания

Класс А

Класс В



Нет офисов, доступных для покупки в розницу



ТRENДЫ 2025

72%

новых проектов реализуется через продажу.

Крупные объекты девелоперы чаще выводят на рынок, используя гибридные стратегии: продажу целиком, розничную продажу помещений и сдачу части площадей в аренду.

88%

новых проектов с уже разработанными коммерческими условиями **продаются по договору купли-продажи будущей вещи (ДКПБВ).**

12% — по договору долевого участия (ДДУ).

53%

составила доля сделок купли-продажи в спросе на офисы.

~50 м²

составил минимальный блок в проектах в отдаленных локациях — чек доступнее для клиентов.

100%

достигла доля рассрочки в объектах, продаваемых блоками/этажами.

НАША КОМАНДА

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Ирина Хорошилова
Старший директор,
руководитель департамента
офисной недвижимости



Наталья Генералова
Директор, продажи
офисной недвижимости



Кирилл Бабиченко
Директор,
руководитель отдела
услуг собственникам



Юлия Башмарина
Директор,
руководитель отдела услуг
корпоративным клиентам

ИССЛЕДОВАНИЯ



Василий Григорьев
Директор отдела
исследований рынка



Владимир Ляшук
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



[Гид по стоимости отделки офисных помещений 2025](#)



[Торговые центры Москвы, III кв. 2025](#)



[Арендные ставки в офисах крупнейших городов мира](#)



[Кузнецкий Мост, Петровка и Неглинная](#)



[Жилая Недвижимость Старой Москвы, III кв. 2025](#)



[Большой атлас офисной недвижимости Москвы](#)

**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.