

## Рынок продаж офисов в Москве:

Розница и покупка  
под собственные нужды

Февраль 2025 г.



## КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ

### Объем сделок купли-продажи

2024 г. → **894** тыс. м<sup>2</sup>

Это 42% 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\*

2024 г. → **3,8** млн м<sup>2</sup>

офисов доступно для  
покупки на конец 2024 г.

суммарная площадь офисов, доступных для  
покупки в существующих объектах и объектах  
нового строительства\* на момент исследования

\*С датой ввода в эксплуатацию до 2030 г.

### Цены продажи офисов класса А

#### Объектов целиком

готовые здания **320** тыс. руб. / м<sup>2</sup>

строящиеся здания **394** тыс. руб. / м<sup>2</sup>

#### Объектов в розницу

готовые здания **408** тыс. руб. / м<sup>2</sup>

строящиеся здания **390** тыс. руб. / м<sup>2</sup>

указаны средневзвешенные запрашиваемые цены продажи  
за общую площадь здания (GBA) **без НДС**

## ИСТОРИЧЕСКИЙ РЕКОРД ПО ОБЪЕМУ ПРИОБРЕТЕННЫХ ОФИСОВ

## СПРОС

Сделки купли-продажи офисов в Москве  
тыс. м<sup>2</sup>



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

**894** тыс. м<sup>2</sup>

составил объем новых сделок купли-продажи по итогам 2024 г.

Офисная недвижимость стала лидером по объему вложений в коммерческую недвижимость по итогам 2024 г. – более 350 млрд руб.

“

Росту спроса на покупку офисов в 2024 году способствовала как инвестиционная привлекательность сегмента, так и дефицит предложения на рынке аренды.

- На конечных пользователей пришлось около 89% от общего объема сделок купли-продажи.
- Доля инвесторов составила 11%, что эквивалентно более чем 104 тыс. м<sup>2</sup>

## РОСТ КАК В СЕГМЕНТЕ ПОКУПКИ ОФИСОВ ЦЕЛИКОМ, ТАК И В РОЗНИЧНЫХ СДЕЛКАХ

### СПРОС

#### Структура сделок купли-продажи

по объему площадей, тыс. м<sup>2</sup>



по кол-ву сделок, шт.



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

#### Структура сделок купли-продажи офисов в 2024 году

Размер сделки	Объем сделок	Кол-во сделок
0 - 1 000 м <sup>2</sup>	139 тыс. м <sup>2</sup>	966 шт.
1 001 - 5 000 м <sup>2</sup>	71 тыс. м <sup>2</sup>	41 шт.
5 001 - 10 000 м <sup>2</sup>	40 тыс. м <sup>2</sup>	6 шт.
> 10 000 м <sup>2</sup>	644 тыс. м <sup>2</sup>	9 шт.
<b>Итого</b>	<b>894 тыс. м<sup>2</sup></b>	<b>1 022 шт.</b>

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

## ПРИМЕРЫ СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ В 2024 ГОДУ

### СПРОС



целиком

**РЖД**

263 тыс. кв. м  
Moscow Towers



целиком

**Центральный Банк РФ**

144 тыс. кв. м  
SLAVA



целиком

**Конфиденциально**

126 тыс. кв. м  
Росбанк Плаза + Домников Тауэр



целиком

**Технополис Москва**

79 тыс. кв. м  
Стратос



целиком

**ЭФКО ГК**

23,5 тыс. кв. м  
Аркус IV



целиком

**Интер РАО**

18 тыс. кв. м  
Московский шёлк



целиком

**ГК Русская Энергия**

15 тыс. кв. м  
Арт Плаза



розница

**Конфиденциально**

7 тыс. кв. м  
STONE Мнёвники



розница

**Неофарм**

6 тыс. кв. м  
PORTA

## ЦЕНЫ ПРОДАЖИ

объектов, доступных для покупки **целиком**

### Средние цены по Москве

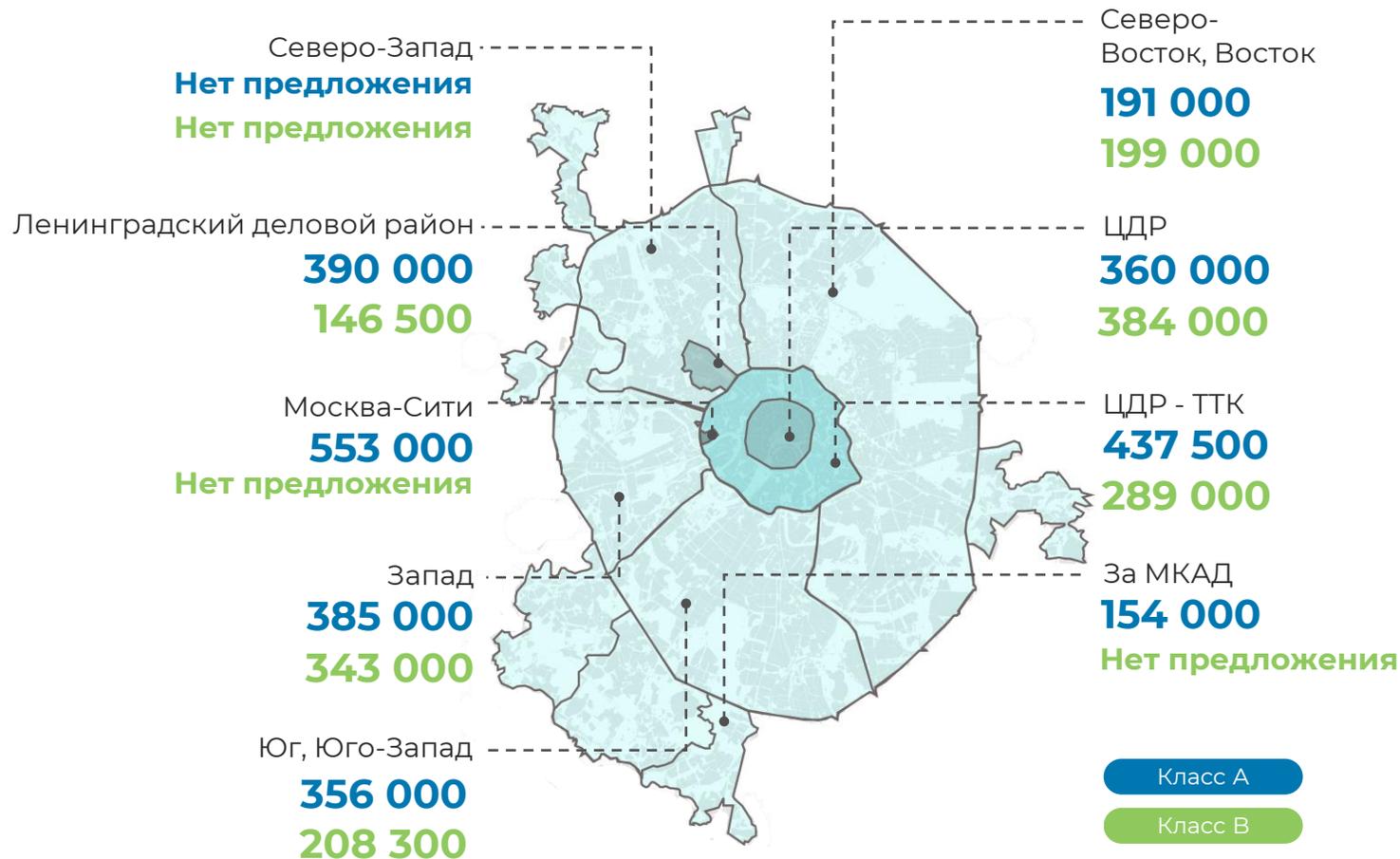
готовые здания

**300** тыс. руб. / м<sup>2</sup>

строящиеся здания

**373** тыс. руб. / м<sup>2</sup>

Указаны средневзвешенные запрашиваемые цены продажи за общую площадь здания (GVA) **без НДС**



## ЦЕНЫ ПРОДАЖИ

объектов, доступных для покупки **в розницу**

### Средние цены по Москве

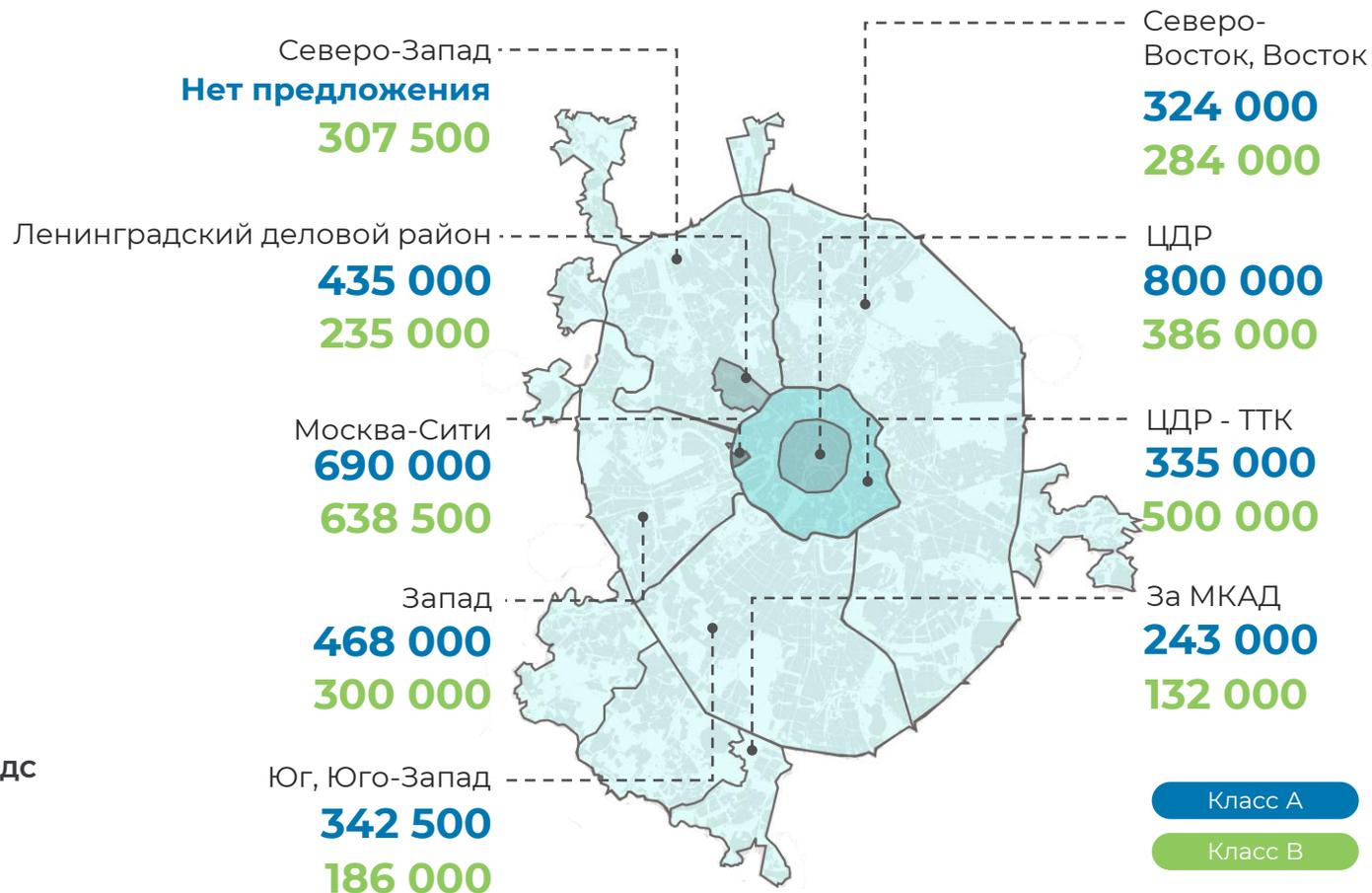
готовые здания

**322** тыс. руб. / м<sup>2</sup>

строящиеся здания

**390** тыс. руб. / м<sup>2</sup>

Указаны средневзвешенные запрашиваемые цены продажи **без 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**  
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 Москвы, IV кв. 2024](#)



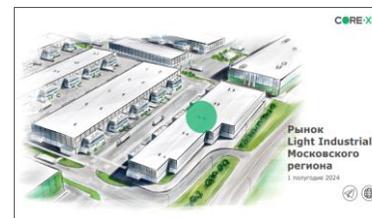
[Перенесут ли рынок аренды розничные офисы?](#)



[Инвестиции в недвижимость России, IV кв. 2024](#)



[Столешников переулок – что происходит с самой люксовой улицей Москвы?](#)



[Рынок Light Industrial Московского региона, 1 полугодие 2024](#)



[Гид по стоимости отделки и интерьерным решениям офисных помещений 2024](#)

**CORE.XP — лидер в консалтинге и управлении инвестициями в недвижимости 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 25 лет, в 2022 году бизнес был выкуплен локальным менеджментом и сохранен в полном объеме.

**1994**

Год основания

**350**

сотрудников



**Победитель в номинациях**

**Консультант года**

CRE Moscow Awards 2020  
CRE Federal Awards 2020

**Управляющая компания года  
Facility Management**

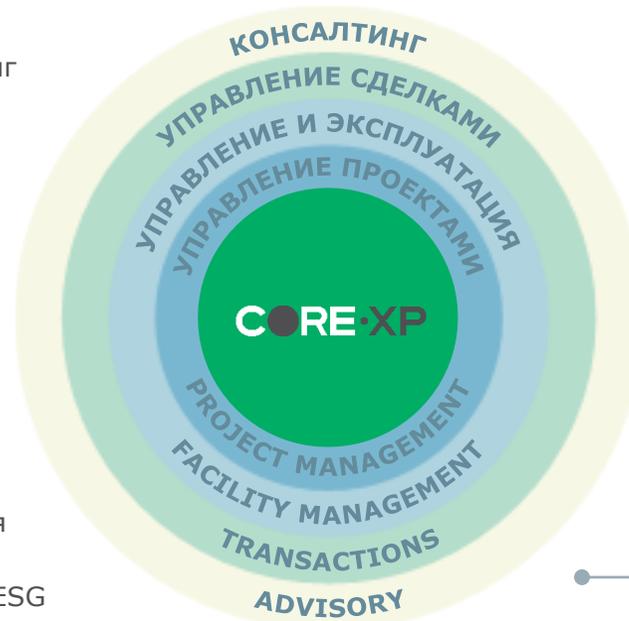
CRE Moscow Awards  
2018, 2019, 2020



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

Мы обладаем уникальной международной и локальной экспертизой и технологиями, накопленными за 25 лет работы в CBRE, также продолжаем иметь доступ к лучшим международным практикам.

Мы компания полного цикла, предоставляем услуги по всем секторам недвижимости и всему спектру задач инвесторов, девелоперов, собственников и корпораций на всех этапах жизненного цикла проекта.

Наша интегрированная платформа сервисов и услуг дает нам уникальную экспертизу для реализации сложных и комплексных проектов в системе «одного окна».

Мы имеем уникальные данные, исследования и аналитику позволяющие определять тренды и возможности, находить оптимальные решения по максимизации доходности недвижимости. Мы развиваем зеленые технологии и стандарты устойчивого развития ESG, являемся партнером и консультантом системы оценки и сертификации зданий "Клевер" (CLEVER).