

## Рынок продаж офисов в Москве:

Розница и покупка  
под собственные нужды

Сентябрь 2025 г.



## КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ

### Объем сделок купли-продажи

II кв 2025 г.

• **114** тыс. м<sup>2</sup>

33% 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

II кв 2025 г.

• **3,9** млн м<sup>2</sup>

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 **265** тыс. руб./м<sup>2</sup>

строящиеся здания **398** тыс. руб./м<sup>2</sup>

#### Объектов в розницу

готовые здания **364** тыс. руб./м<sup>2</sup>

строящиеся здания **384** тыс. руб./м<sup>2</sup>

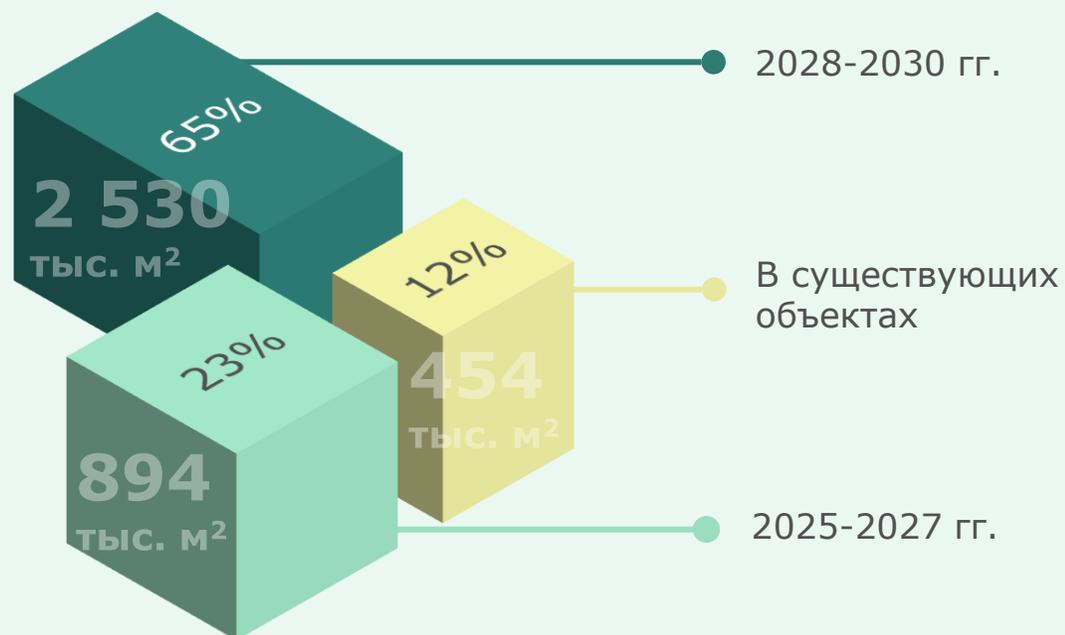
средневзвешенные запрашиваемые цены продажи не вкл. НДС

## СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

### 88% ДОСТУПНОГО ДЛЯ ПОКУПКИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ СОСРЕДОТОЧЕНО В ОБЪЕКТАХ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Свободные площади, доступные для покупки  
на сентябрь 2025 г.

По дате в эксплуатацию:



# 3,9 млн м²

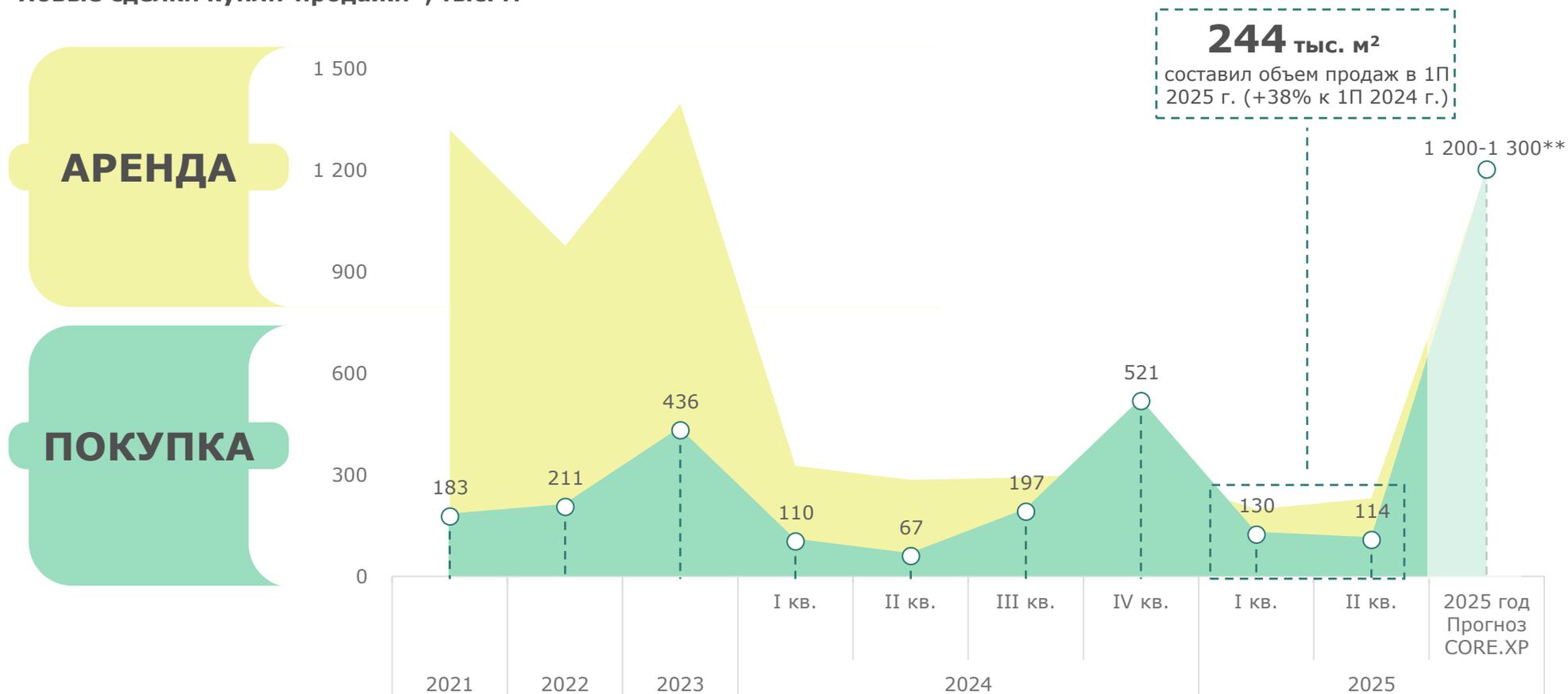
составил объем офисов, доступных для покупки на сентябрь 2025 года, в существующих офисах и объектах с датой ввода в эксплуатацию до 2030 г.

- 65% (2 530 тыс. м²) предложения офисов на продажу — это новые объекты, которые выйдут на рынок после 2028 г.

## В 1П 2025 Г. ПОЛОВИНУ ОБЪЕМА СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ СФОРМИРОВАЛИ 3 КРУПНЫЕ СДЕЛКИ

### СПРОС

Новые сделки купли-продажи\*, тыс. м<sup>2</sup>



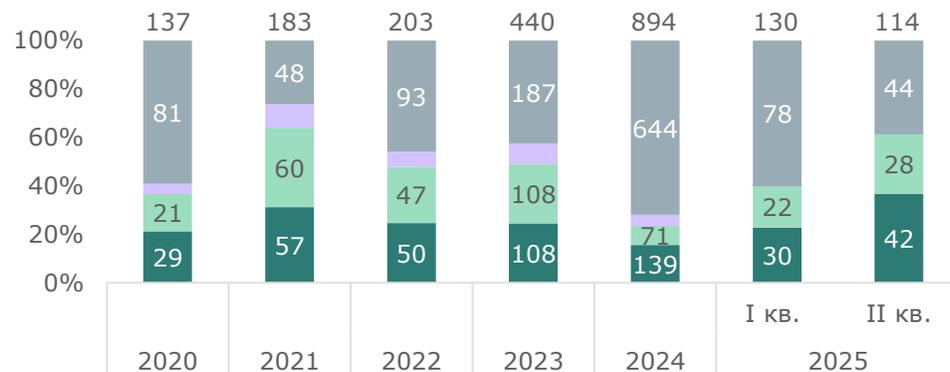
\*суммарная площадь офисов, выкупленных под собственные нужды и под инвестиционные цели (в розницу) в течение указанного периода.

\*\*общий планируемый объем сделок аренды и купли-продажи в 2025 году.

# СПРОС

## Структура сделок купли-продажи\*

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



по кол-ву сделок, шт.



## Структура сделок купли-продажи\* офисов во II кв. 2025 г.

Размер сделки	Объем сделок	Кол-во сделок
0 - 1 000 м <sup>2</sup>	42 тыс. м <sup>2</sup>	300 шт.
1 001 - 5 000 м <sup>2</sup>	28 тыс. м <sup>2</sup>	13 шт.
5 001 - 10 000 м <sup>2</sup>	-	-
> 10 000 м <sup>2</sup>	44 тыс. м <sup>2</sup>	1 шт.
<b>Итого</b>	<b>114 тыс. м<sup>2</sup></b>	<b>314 шт.</b>

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

## ПРИМЕРЫ СДЕЛОК ПО ПОКУПКЕ ОФИСОВ

### СПРОС

I кв. 2025 г.



**Центральный университет (Т-Банк)**  
28 тыс. м<sup>2</sup>  
Здание Телеграфа

2



**Лукойл**  
50 тыс. м<sup>2</sup>  
AF12B

1



**Адамас**  
3 тыс. м<sup>2</sup>  
Rublevo Business Park (Tower A)

3

II кв. 2025 г.



**Конфиденциально**  
6 тыс. м<sup>2</sup>  
Taller Loft

2



**РБС (Wildberries&Russ)**  
47 тыс. м<sup>2</sup>  
Легион I

1



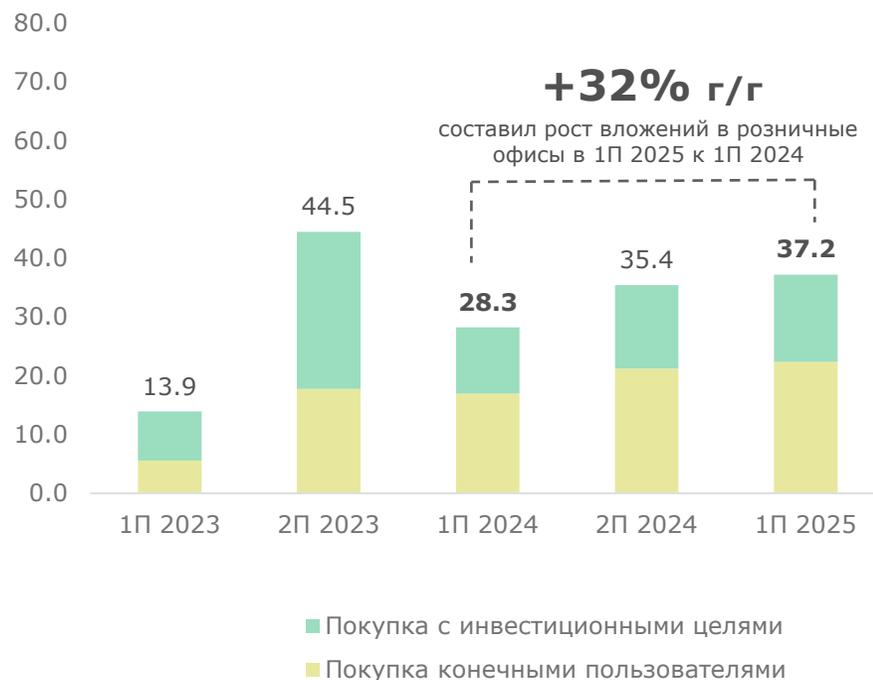
**Частный инвестор**  
4 тыс. м<sup>2</sup>  
Stone Калужская

3

## В 1П 2025 г. объем вложений в офисы остался на уровне прошлого года за счет помещений малого формата

### СПРОС

**Вложения в офисы блоками/этажами\*,**  
млрд руб. без НДС



**Вложения в покупку объектов целиком,**  
млрд руб. без НДС



\*Распределение на инвесторов/конечных пользователей указано согласно данным по продажам топ-девелоперов офисной недвижимости.

\*\*Сделки по покупке площадок под девелопмент, проектов не включены в статистику.

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

### СПРОС

Наименование объекта	Класс	Площадь GLA, кв. м	Покупатель
<b>2025 год</b>			
Багратион	A	194 000	РВБ
Легион I	A	46 724	РВБ
AFI2B	A	37 883	Лукойл
Телеграф	A	28 000	Т-Банк
<b>2024 год</b>			
Moscow Towers	A	262 800	РЖД
SLAVA	A	100 000	Центральный Банк РФ
БЦ Метрополис	A	79 959	Конфиденциально
Росбанк Плаза + Домников Тауэр	A	66 536	Конфиденциально
Аркус IV	A	17 975	ЭФКО Группа Компаний

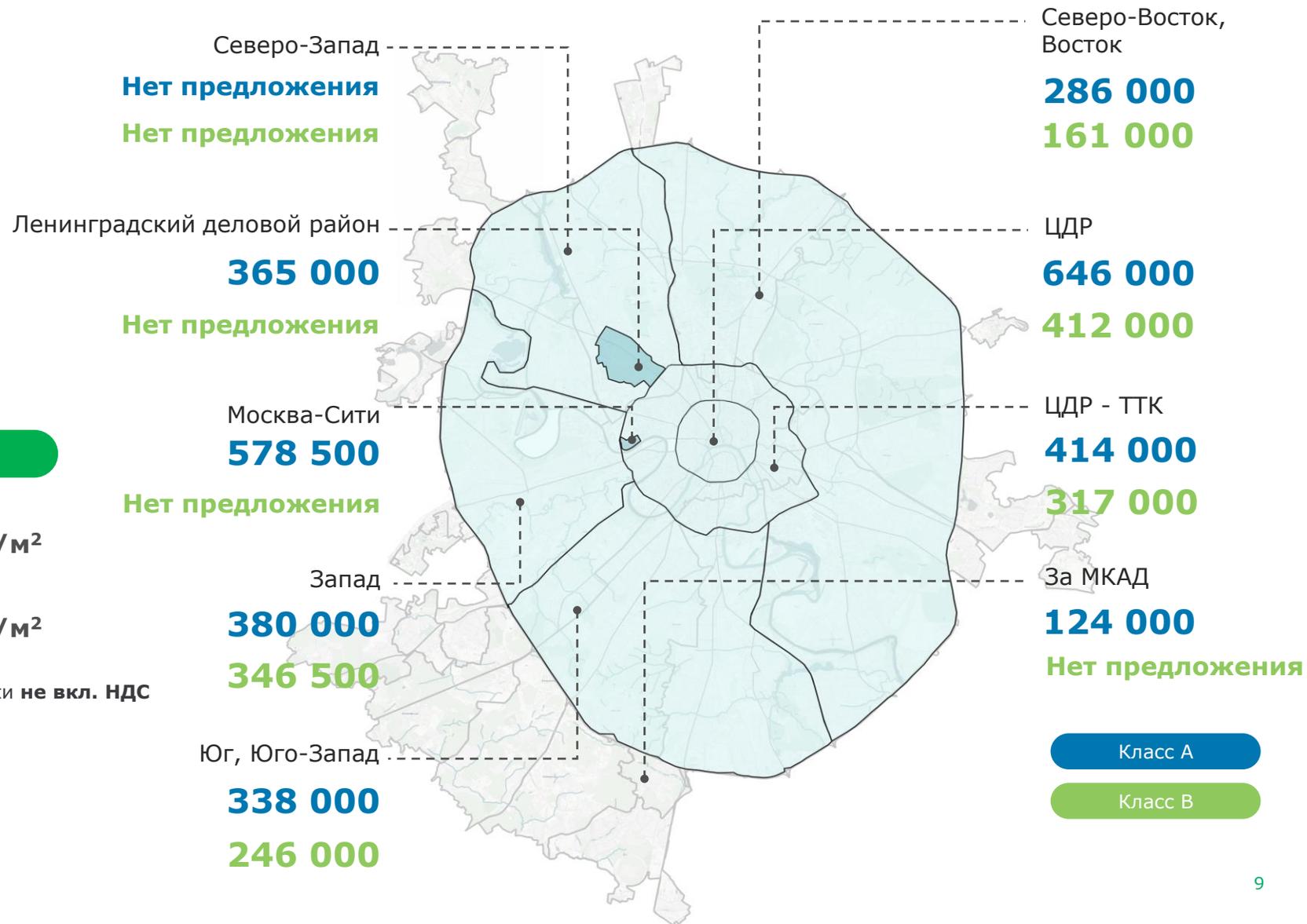
# ЦЕНЫ ПРОДАЖИ объектов, доступных для покупки **целиком**

## Средние цены по Москве

готовые здания **291** тыс. руб./м<sup>2</sup>

строящиеся здания **392** тыс. руб./м<sup>2</sup>

Указаны средневзвешенные запрашиваемые цены продажи **не вкл. НДС** за продаваемую площадь



Класс А

Класс В

## ЦЕНЫ ПРОДАЖИ объектов, доступных для покупки **розницу**

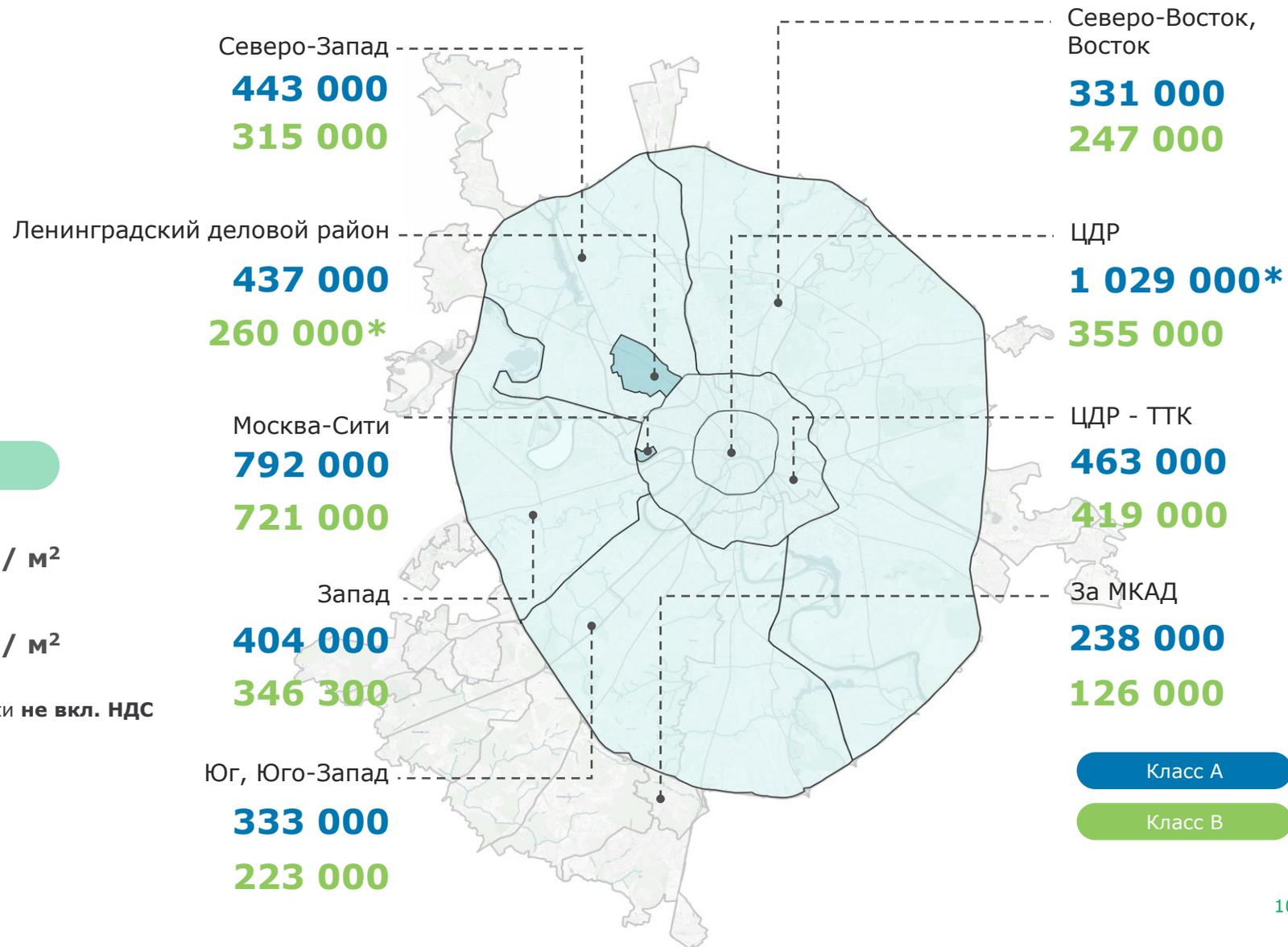
### Средние цены по Москве

готовые здания **372** тыс. руб. / м<sup>2</sup>

строящиеся здания **370** тыс. руб. / м<sup>2</sup>

Указаны средневзвешенные запрашиваемые цены продажи **не вкл. НДС** за продаваемую площадь

\*Доступно предложение только в одном объекте



Класс А

Класс В

# 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



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



[Рынок продаж офисов в Москве, май 2025](#)



[Гибкие офисные пространства: рынок Москвы, апрель 2025](#)



[Рынок офисной недвижимости Москвы, II кв. 2025](#)



[Большой атлас офисной недвижимости Москвы](#)



[Деловые районы Москвы, июль 2025 г.](#)

**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



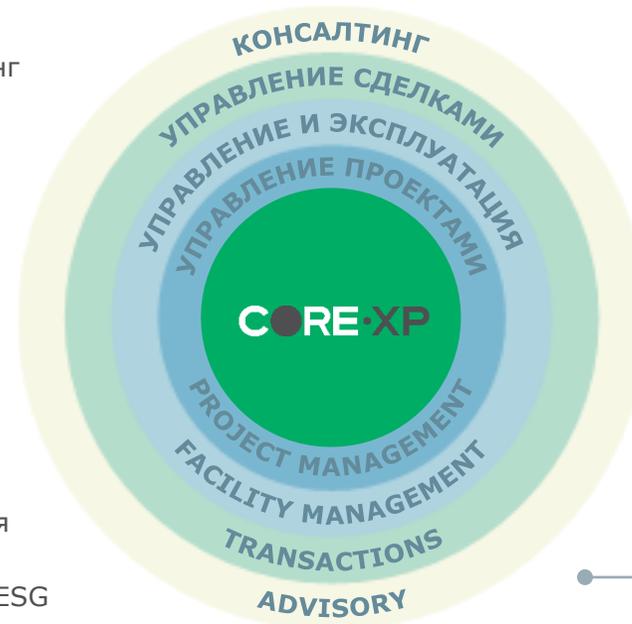
**Новости**

и актуальная аналитика в нашем ТГ-канале

core-xp.ru  
+7 495 258 39 90

**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