

Обзор рынка коммерческой недвижимости

1-й квартал 2026 г.

Оглавление

1 Об Авито

2 Методология исследования

3 Офисная недвижимость

1. Продажа офисов в РФ

1.1 Продажа офисов класса А в РФ

1.2 Продажа офисов класса В в РФ

2. Аренда офисов в РФ

2.1 Аренда офисов класса А в РФ

2.2 Аренда офисов класса В в РФ

3. Продажа офисов в Москве

3.1 Продажа офисов класса А в Москве

3.2 Продажа офисов класса В в Москве

4. Аренда офисов в Москве

4.1 Аренда офисов класса А в Москве

4.2 Аренда офисов класса В в Москве

5. Продажа офисов в Санкт-Петербурге

5.1 Продажа офисов класса А в Санкт-Петербурге

5.2 Продажа офисов класса В в Санкт-Петербурге

6. Аренда офисов в Санкт-Петербурге

6.1 Аренда офисов класса А в Санкт-Петербурге

6.2 Аренда офисов класса В в Санкт-Петербурге

4 Складская недвижимость

1. Продажа складов в РФ

2. Аренда складов в РФ

3. Складская недвижимость в Москве и МО

3.1 Продажа складов в Москве и МО

3.2 Аренда складов в Москве и МО

4. Складская недвижимость в Санкт-Петербурге и ЛО

4.1 Продажа складов в Санкт-Петербурге и ЛО

4.2 Аренда складов в Санкт-Петербурге и ЛО

5 Торговая недвижимость

1. Торговая недвижимость в РФ

1.1 Торговая недвижимость до 100 м² в РФ

1.2 Торговая недвижимость 101—300 м² в РФ

1.3 Торговая недвижимость от 300 м² в РФ

1.4 Цены на торговую недвижимость в РФ

2. Торговая недвижимость в Москве

2.1 Торговая недвижимость до 100 м² в Москве

2.2 Торговая недвижимость 101—300 м² в Москве

2.3 Торговая недвижимость от 300 м² в Москве

2.4 Цены на торговую недвижимость в Москве

3. Торговая недвижимость в Санкт-Петербурге

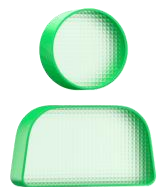
3.1 Торговая недвижимость до 100 м² в Санкт-Петербурге

3.2 Торговая недвижимость 101—300 м² в Санкт-Петербурге

3.3 Торговая недвижимость от 300 м² в Санкт-Петербурге

3.4 Цены на торговую недвижимость в Санкт-Петербурге

Авито — самый популярный сайт объявлений в мире



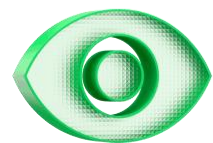
45 млн человек

ежемесячная аудитория Авито Недвижимости



**3,8 млн объявлений
о недвижимости**

доступно ежедневно в среднем за месяц



1,4 млрд просмотров

собирают за месяц все объявления о недвижимости



На Авито самый большой
выбор коммерческой
недвижимости
в России

Утверждение о самом популярном сайте объявлений сделано на основе данных SimilarWeb от 20 июля 2023 г.

Ежемесячная аудитория Авито и Авито Недвижимости, количество объявлений и просмотров — внутренняя аналитика Авито за июнь 2025 г.

Утверждение «На Авито самый большой выбор коммерческой недвижимости в России» сделано на основе исследования ООО «Аналитика», январь 2024 г.

Методология исследования

Спрос

Измеряется как общее количество всех событий и контактов на Авито

- 👁 Просмотры телефона
- 💬 Сообщения в чате
- 📞 Звонки через приложение Авито

Предложение

Общее количество уникальных объявлений в категории «Коммерческая недвижимость»

Медианная цена за 1 м²

Рассчитывается как медианное значение цены по всем объявлениям в группе по метражу за вычетом объявлений с аномально высокой и низкой ценой





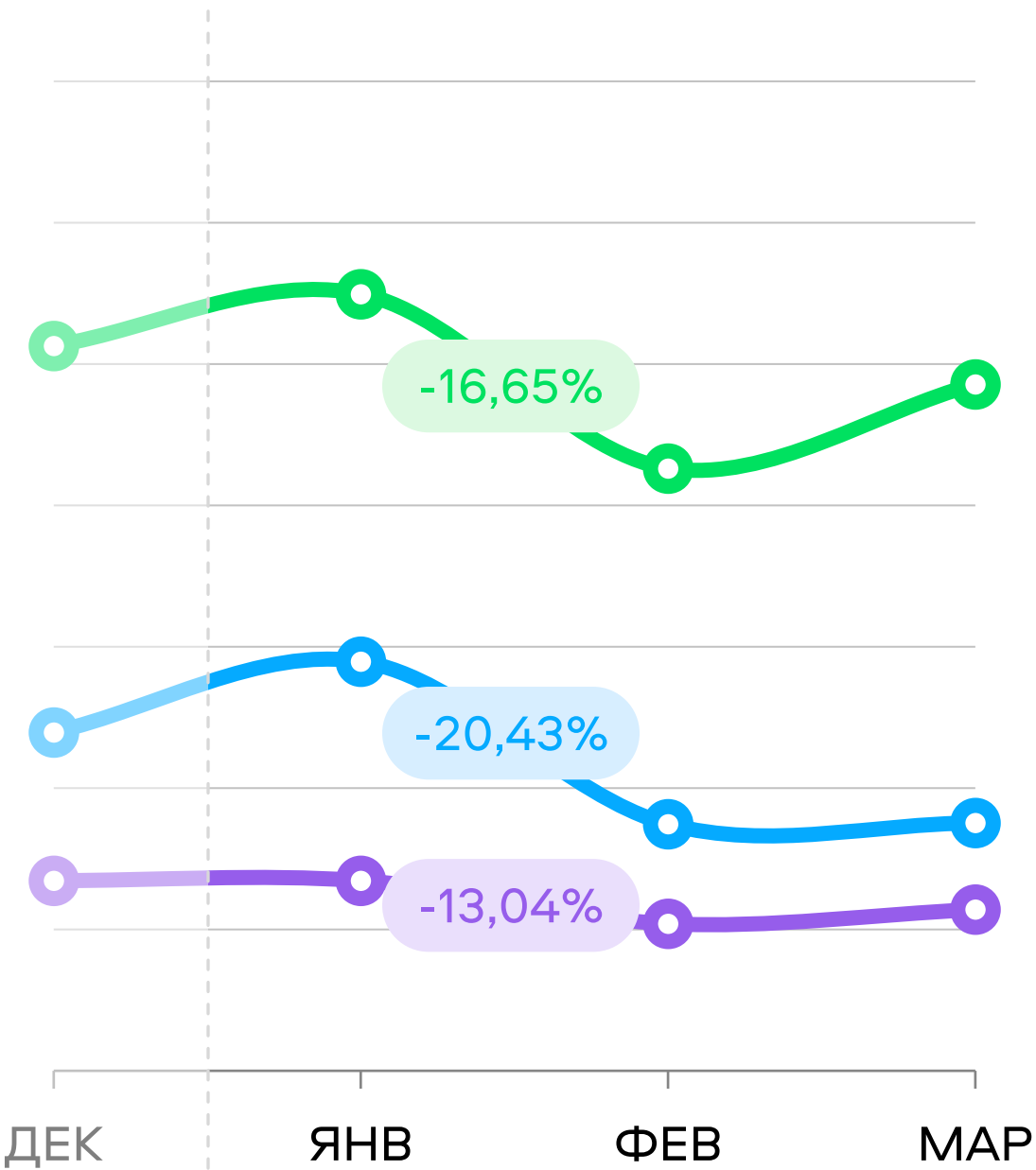
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1-й квартал 2026 г. от Авито Недвижимости

Продажа офисов в России

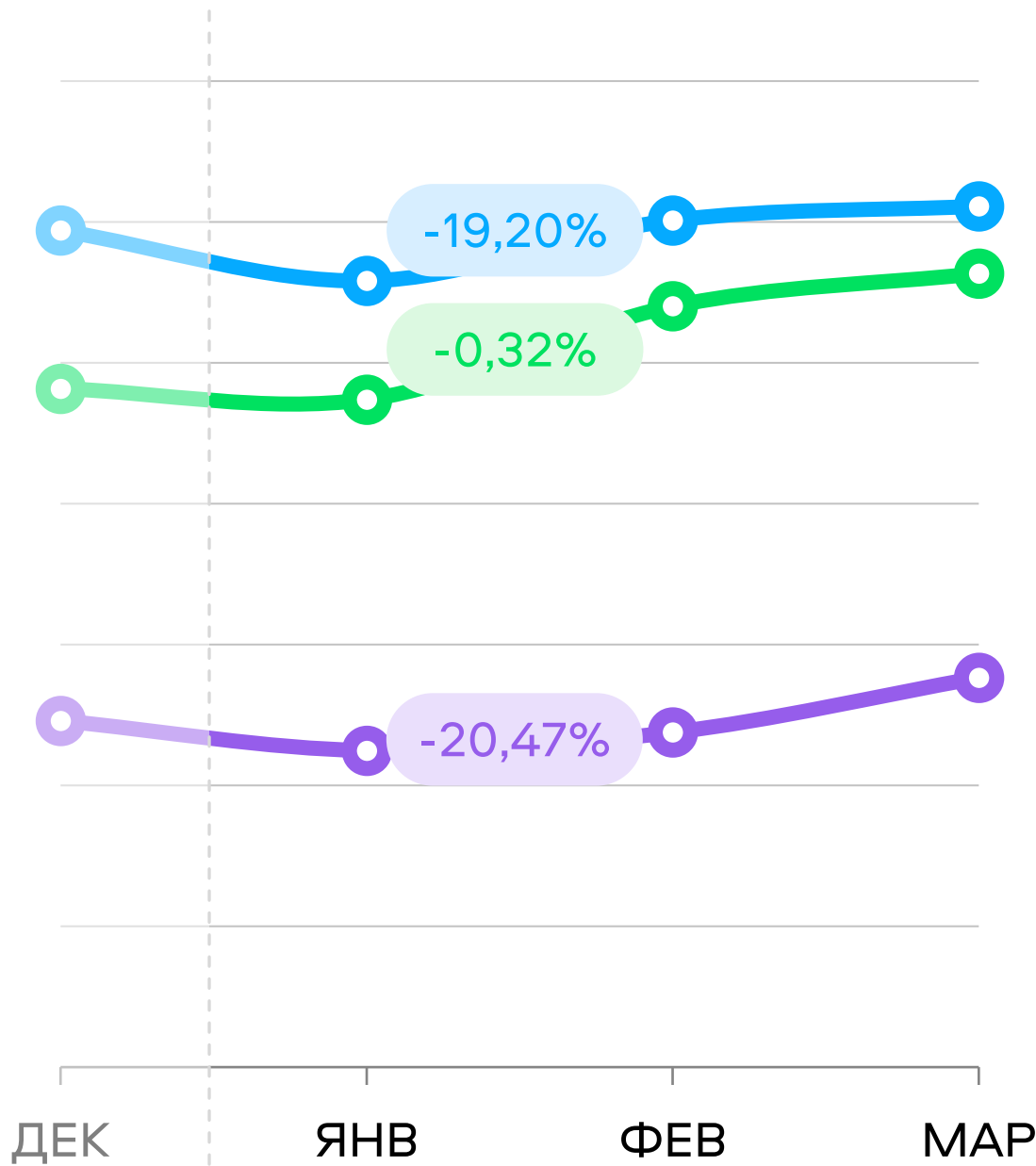


Продажа офисов класса А в России

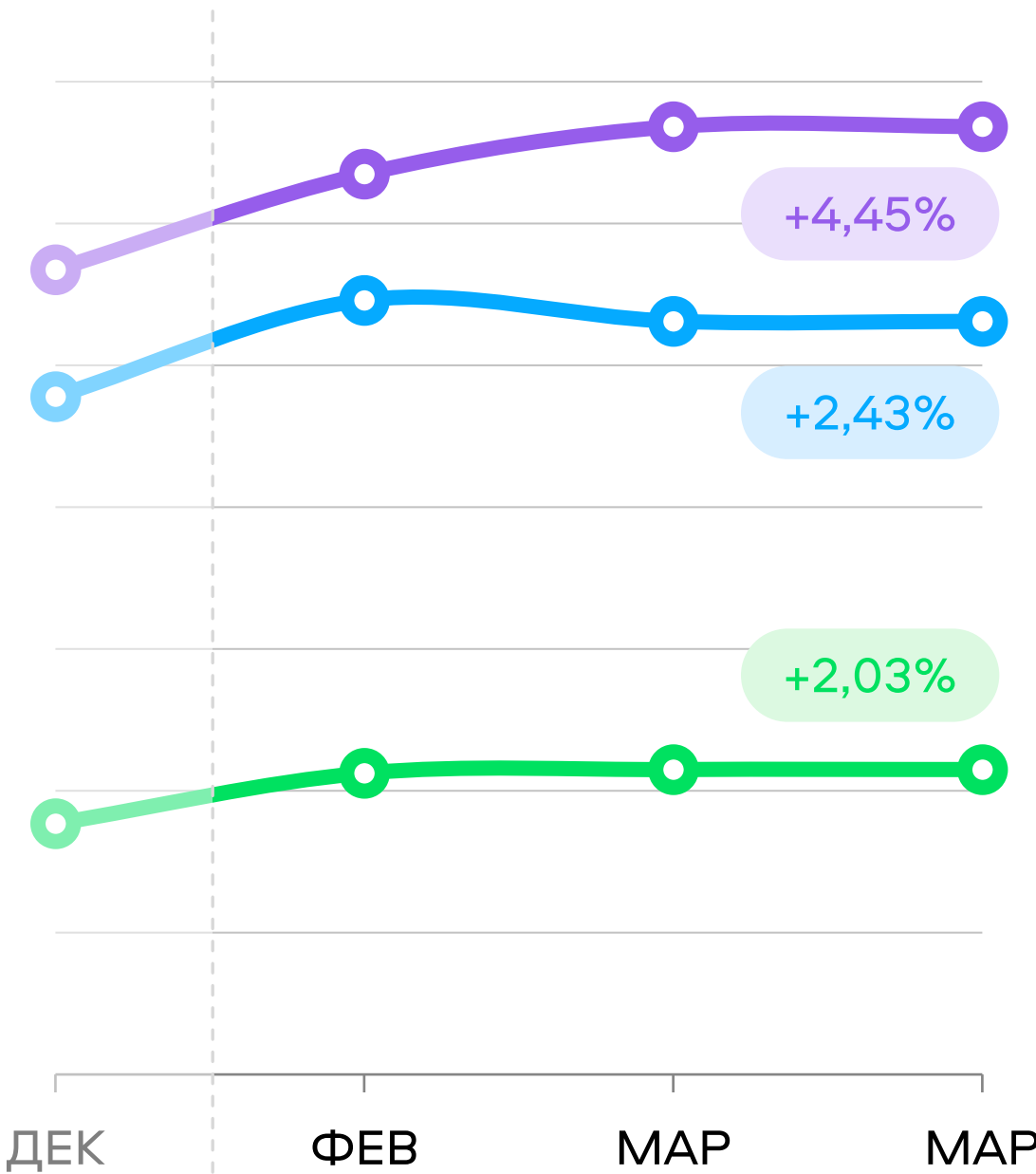
Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



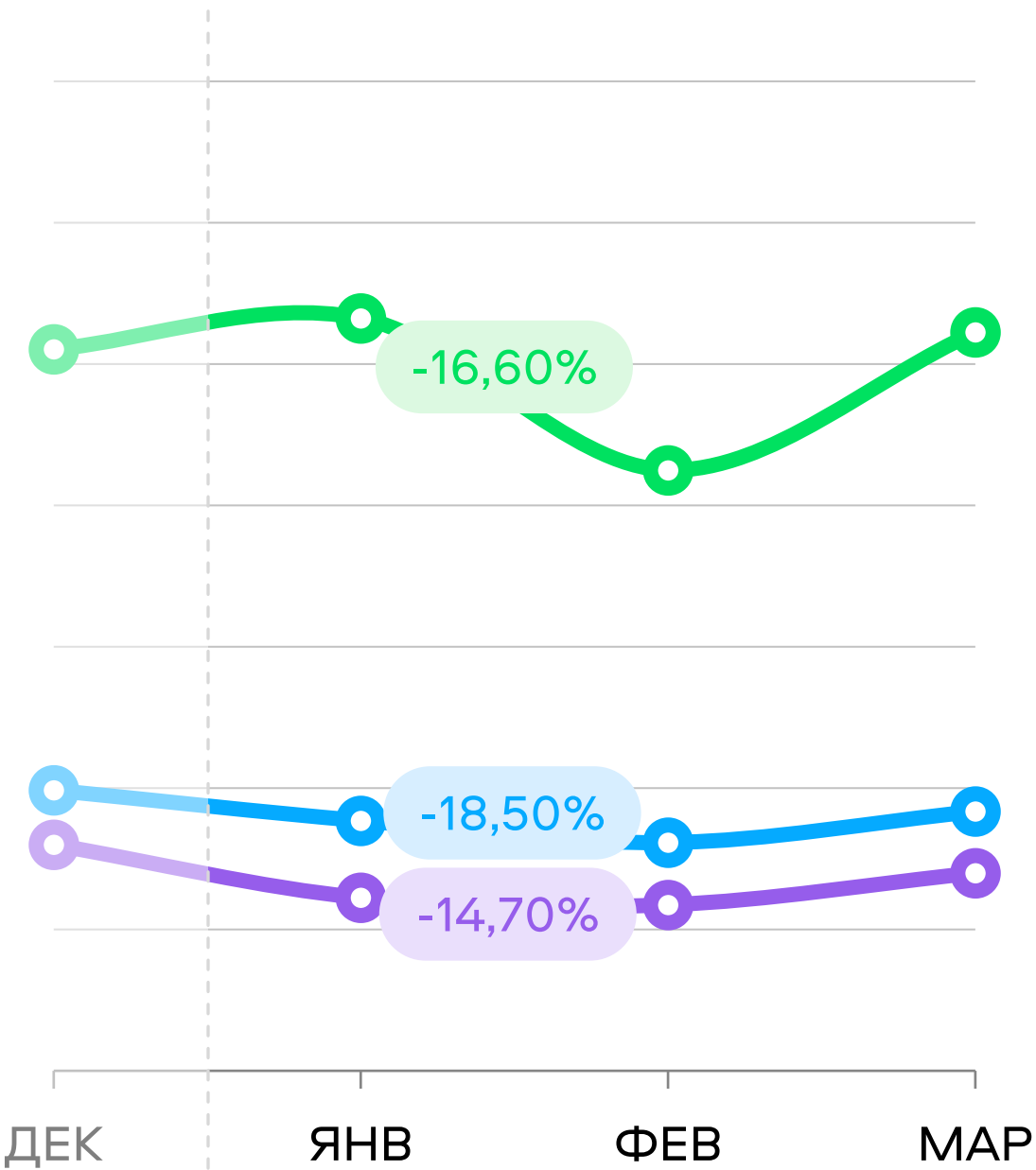
Медианная цена за 1 м² на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



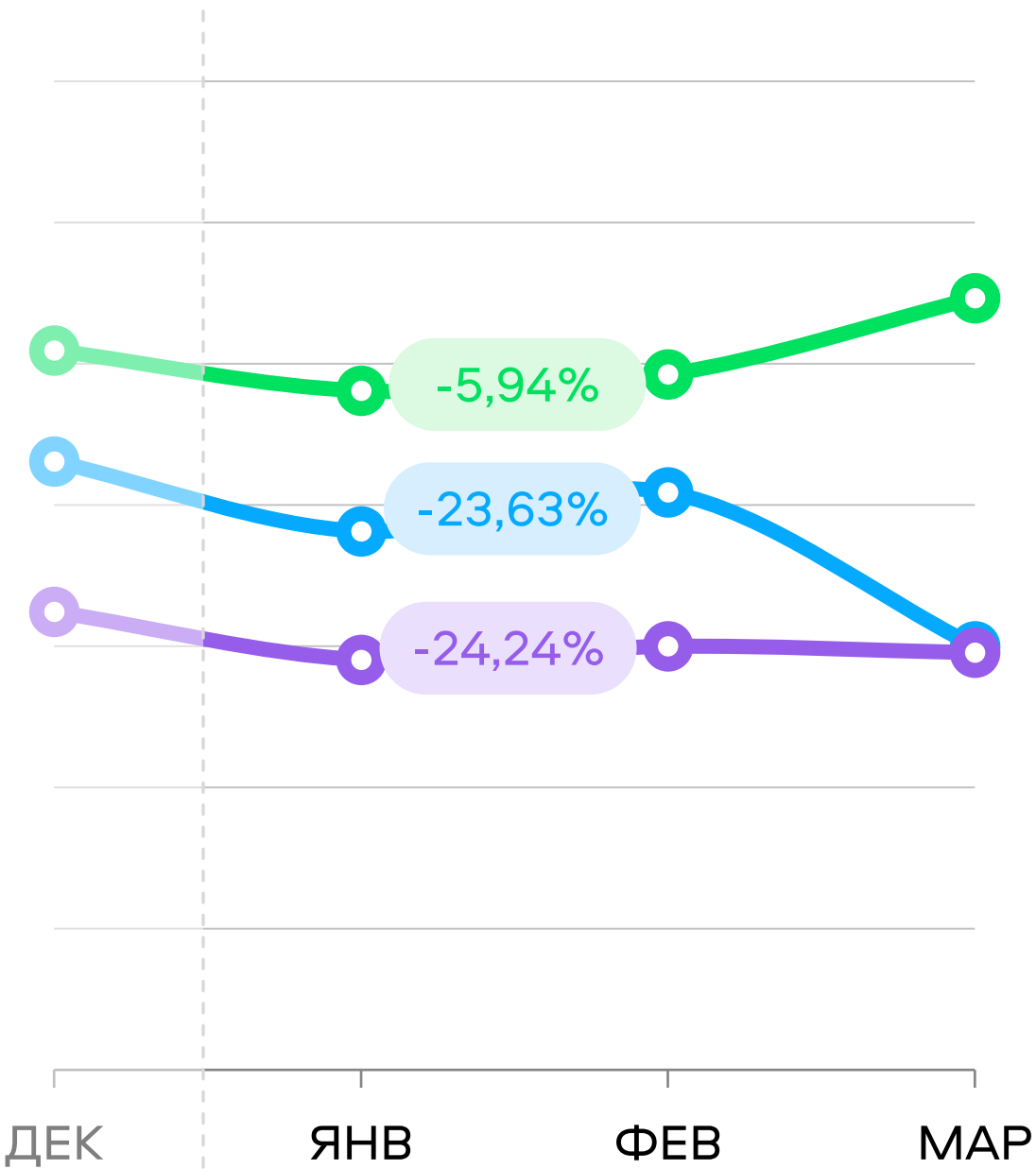
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2025 г.

Продажа офисов класса В в России

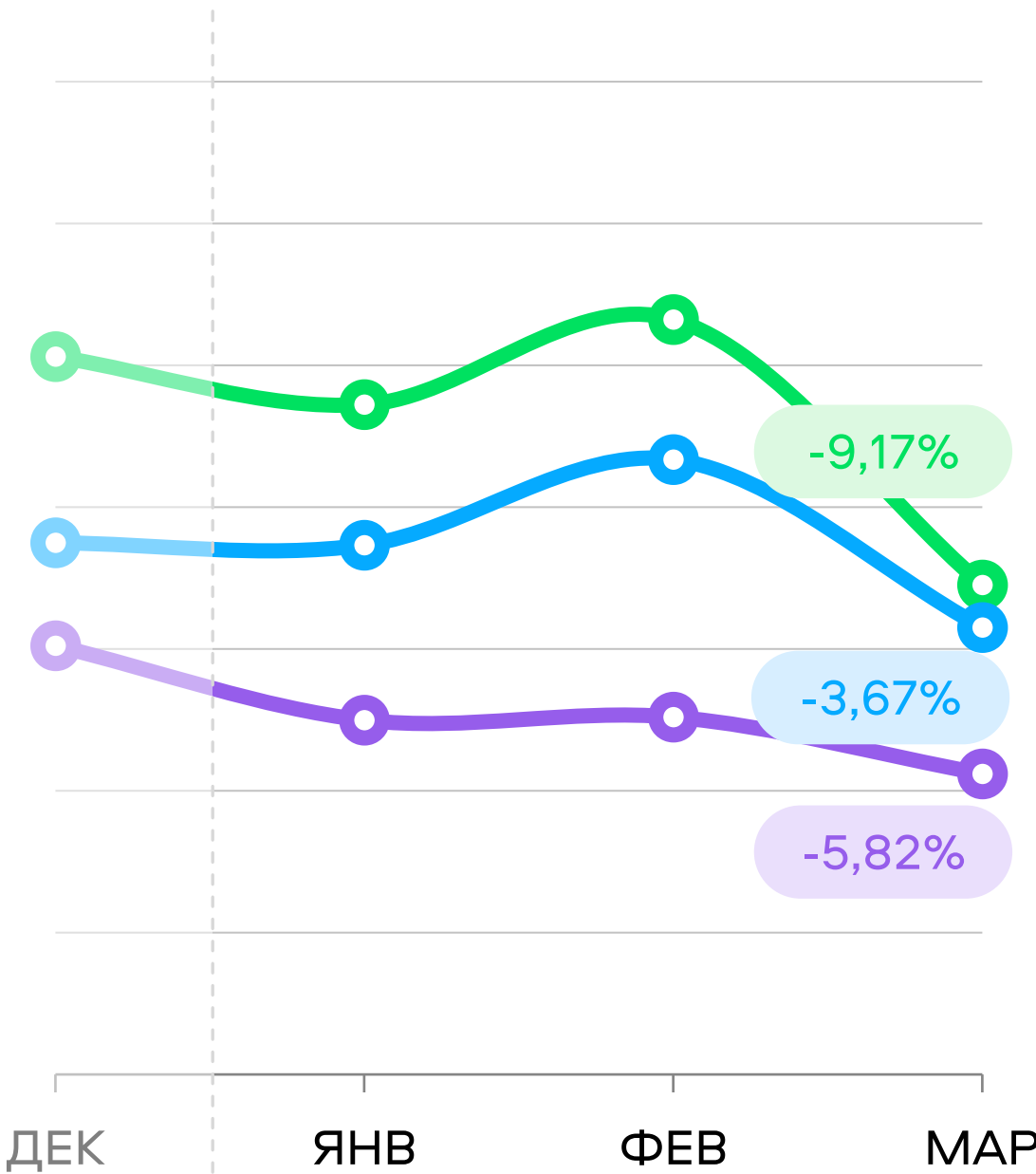
Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2025 г.



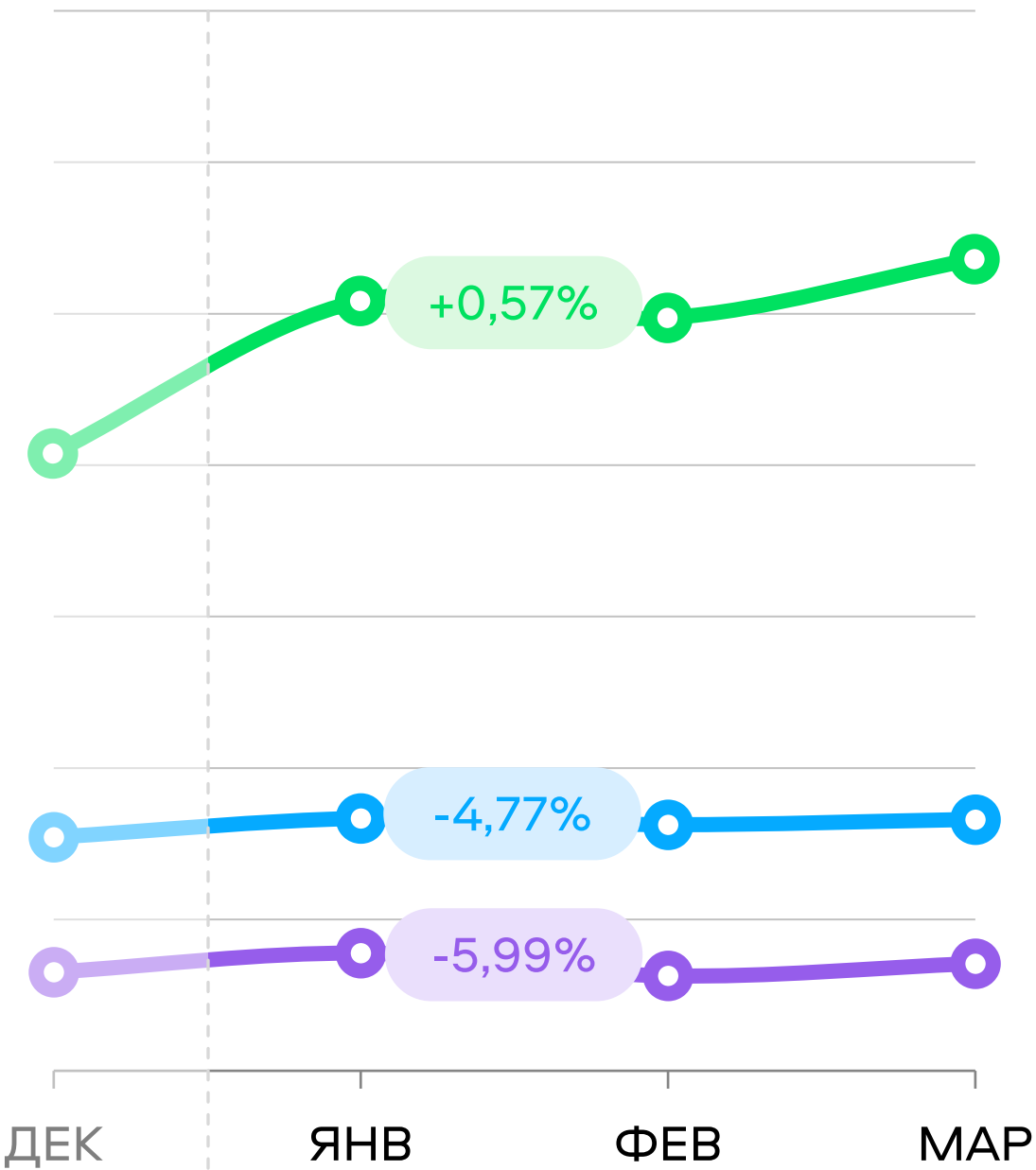
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1-й квартал 2026 г. от Авито Недвижимости

Аренда офисов в России

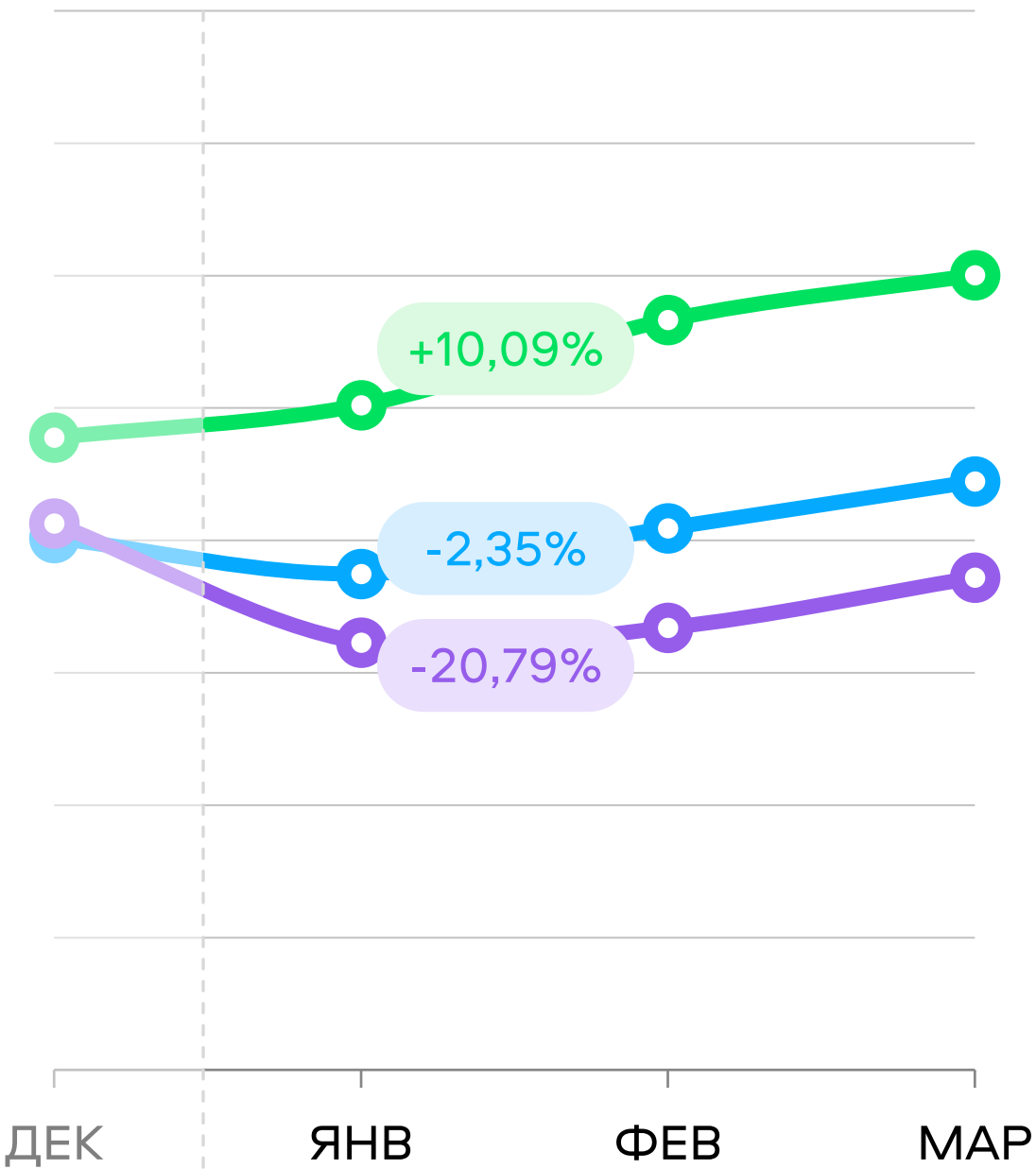


Аренда офисов класса А в России

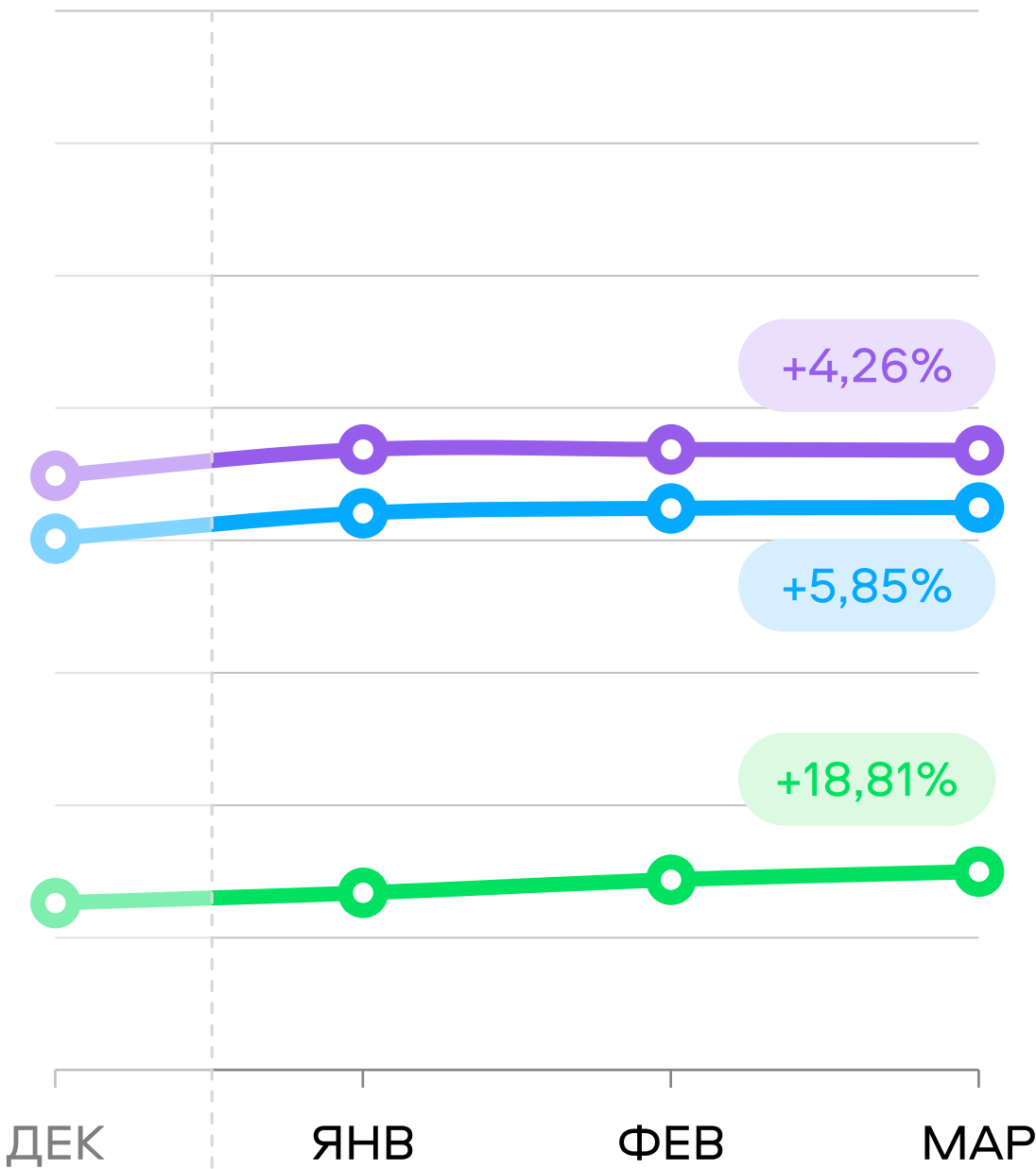
Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



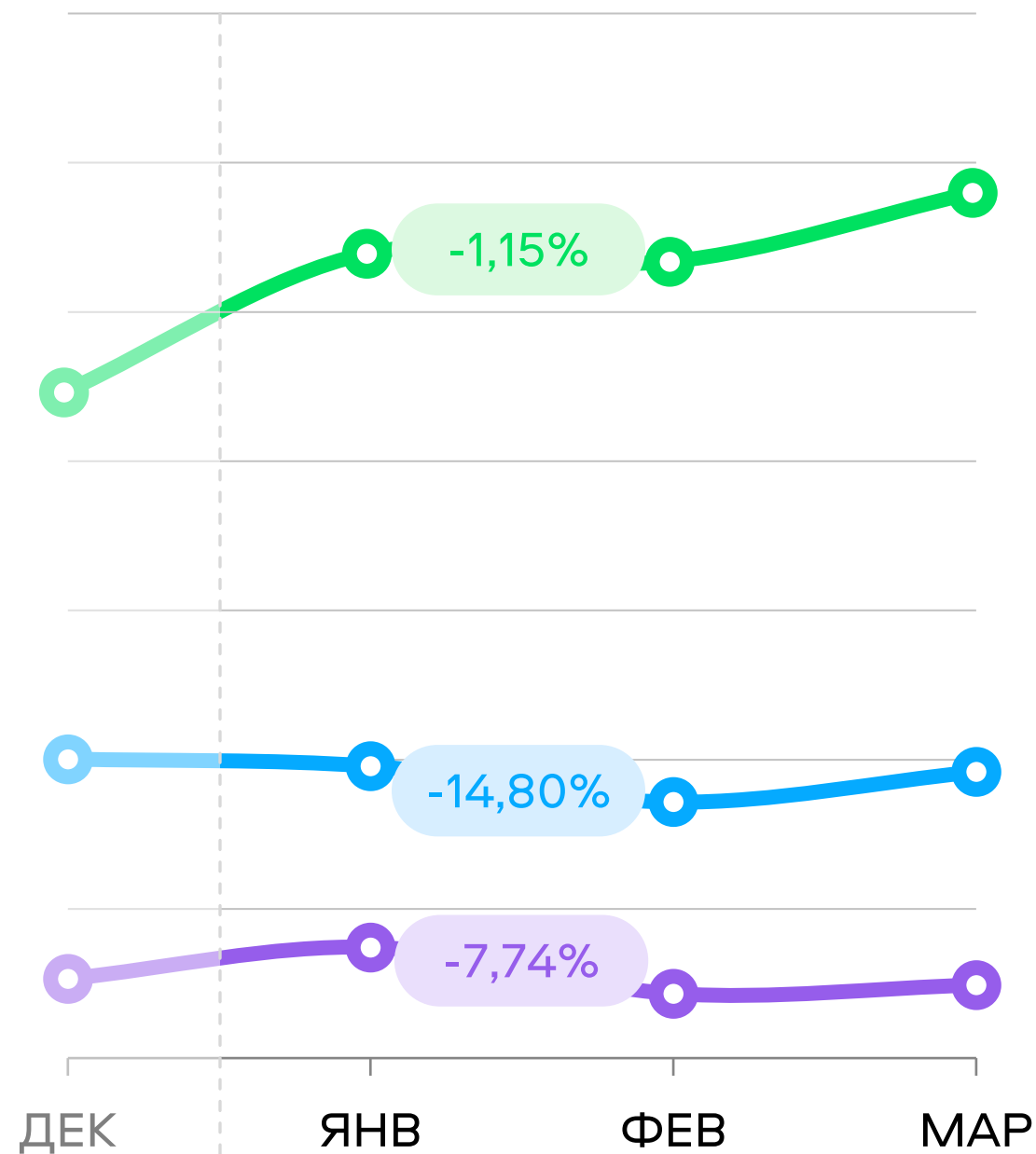
Медианная цена за 1 м² на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



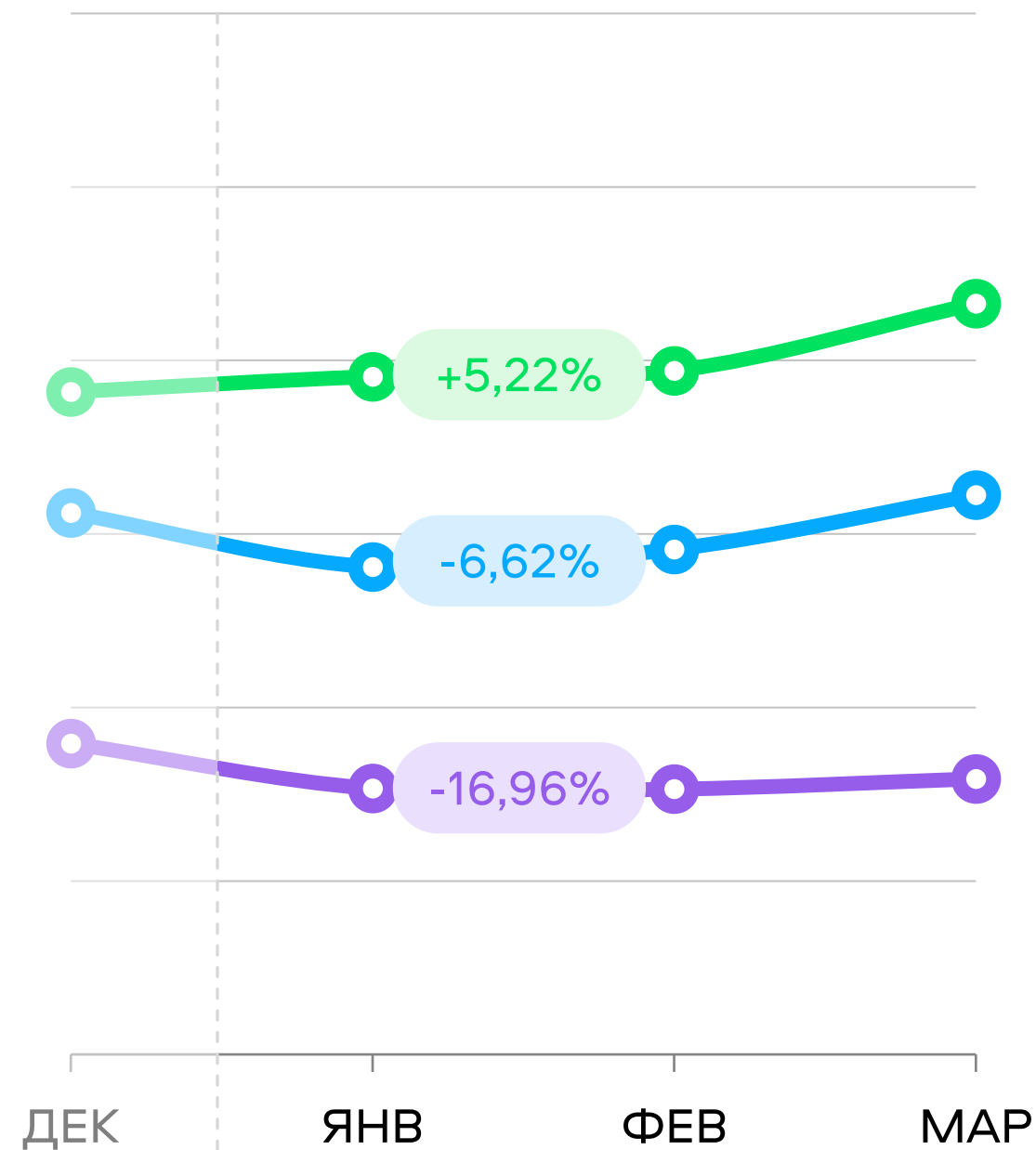
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2025 г.

Аренда офисов класса В в России

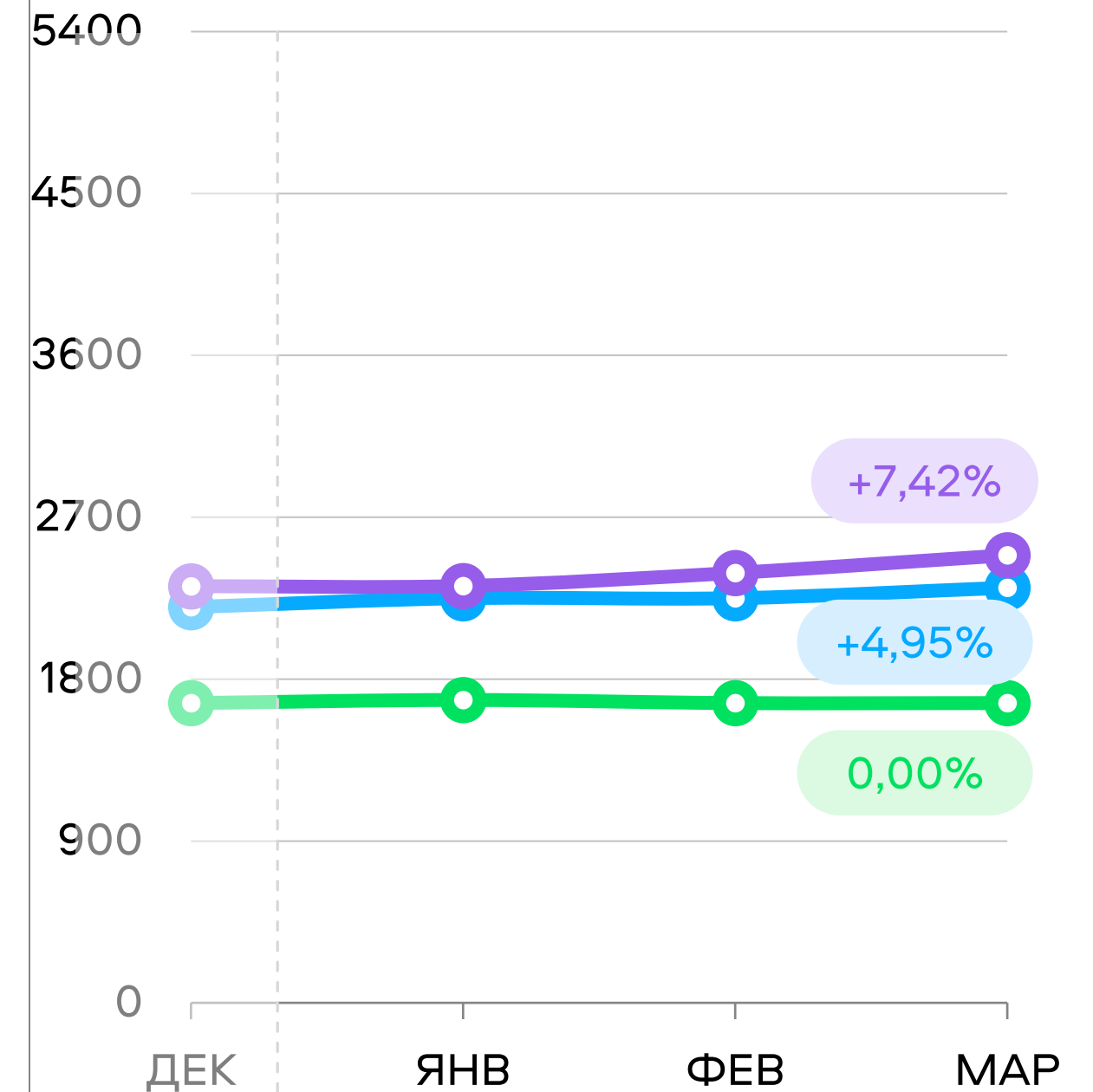
Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2025 г.

● 0-100 м² ● 101-500 м² ● 500+ м²



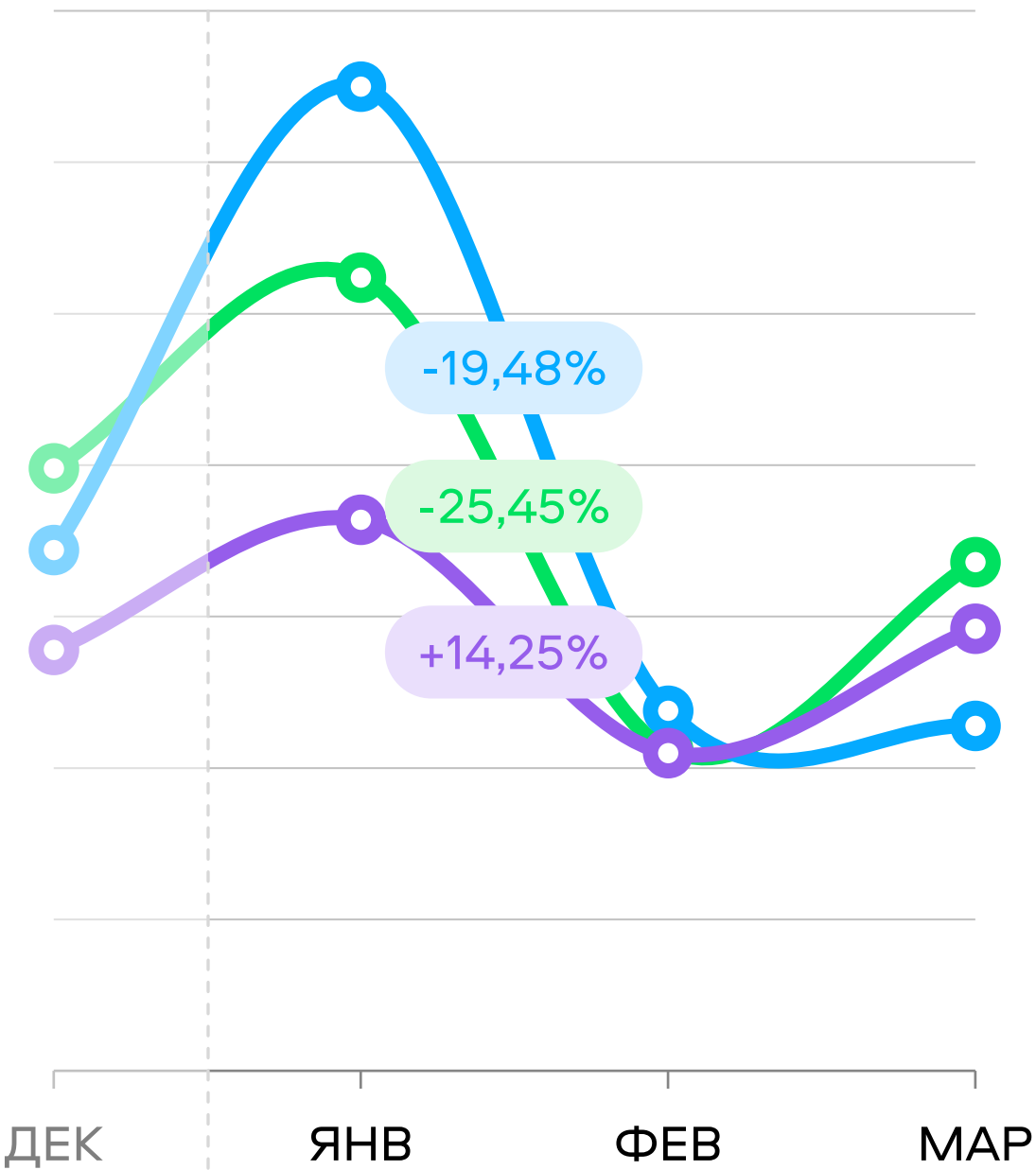
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1-й квартал 2026 г. от Авито Недвижимости

Продажа офисов в Москве

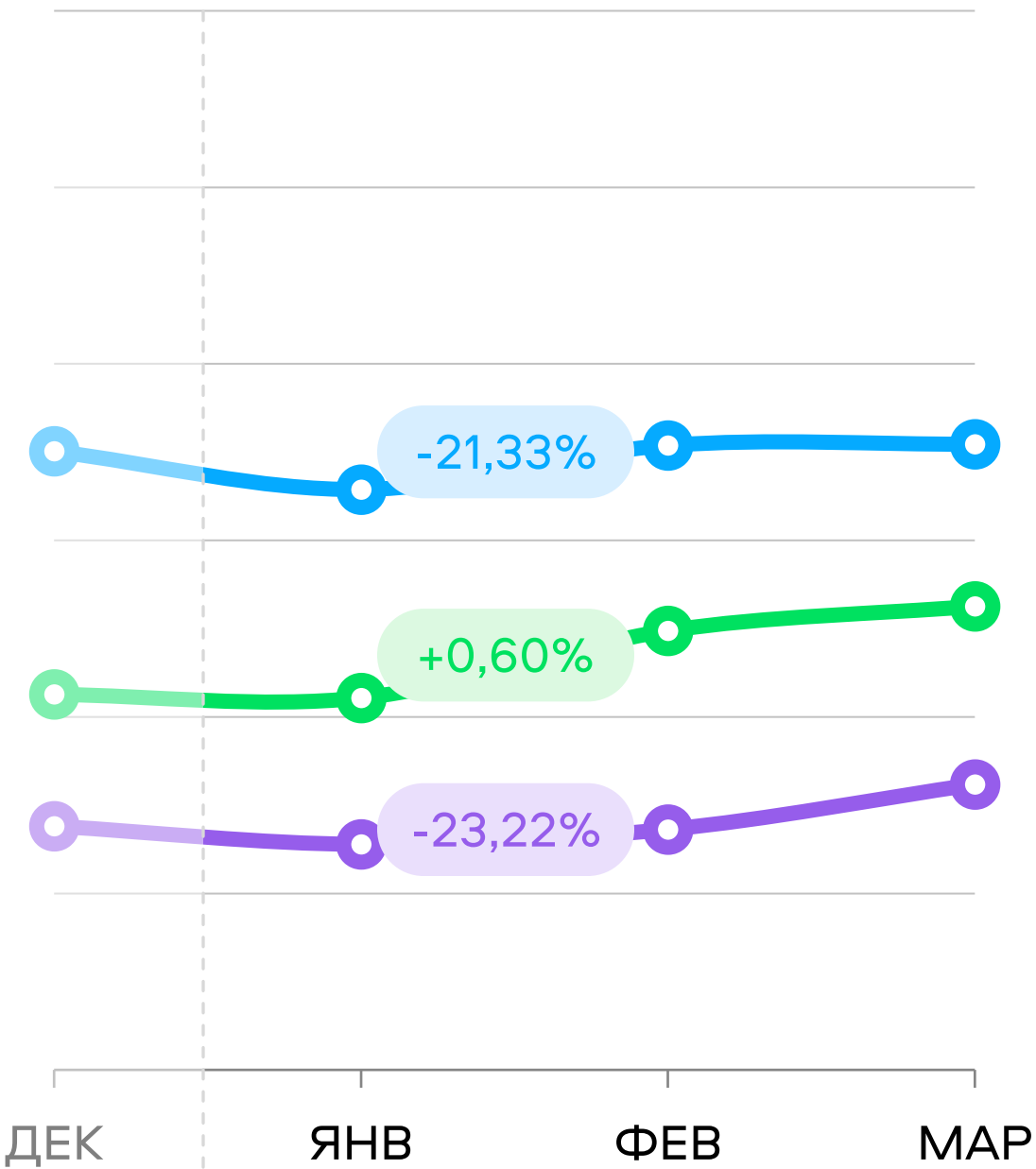


Продажа офисов класса А в Москве

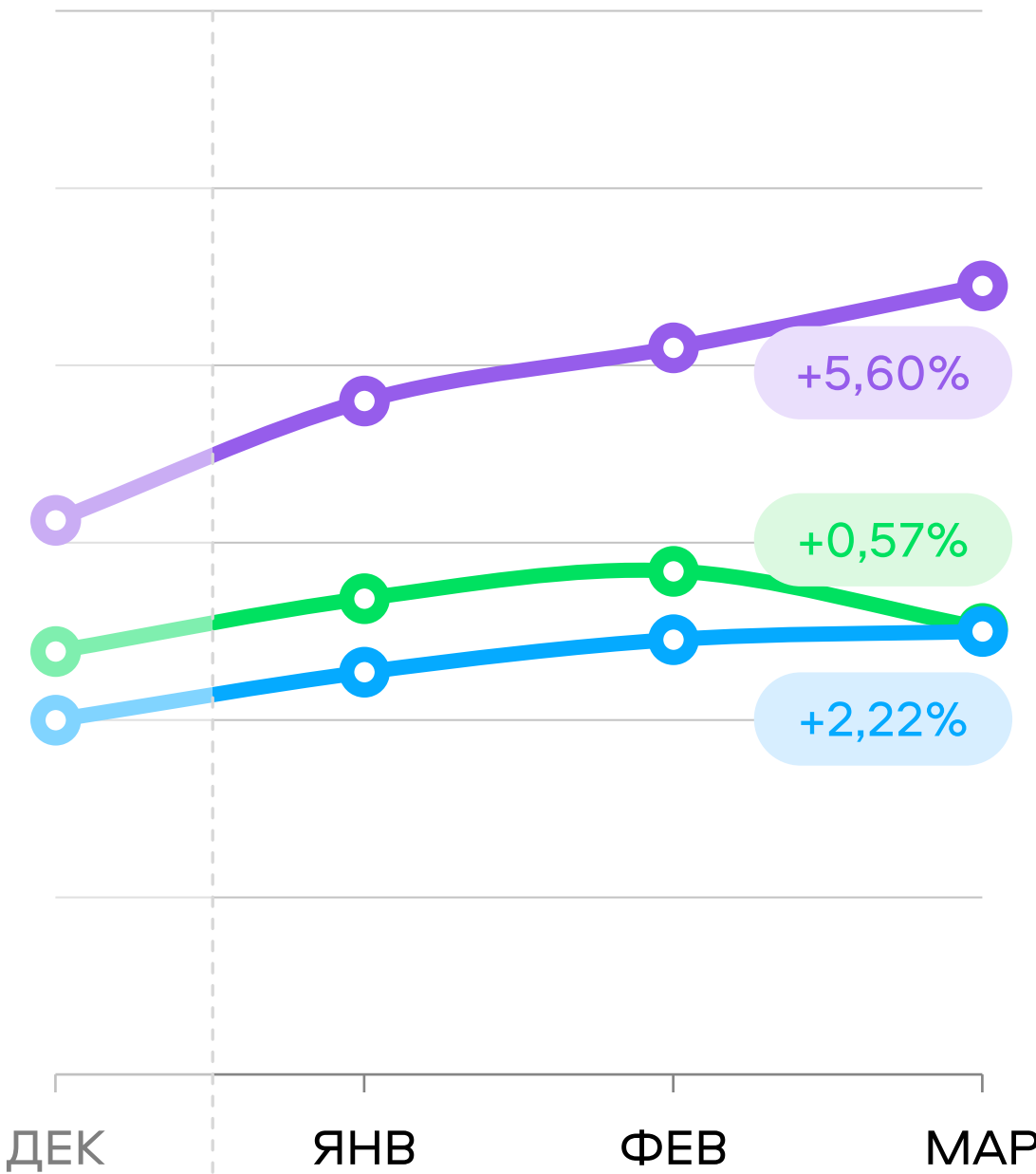
Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



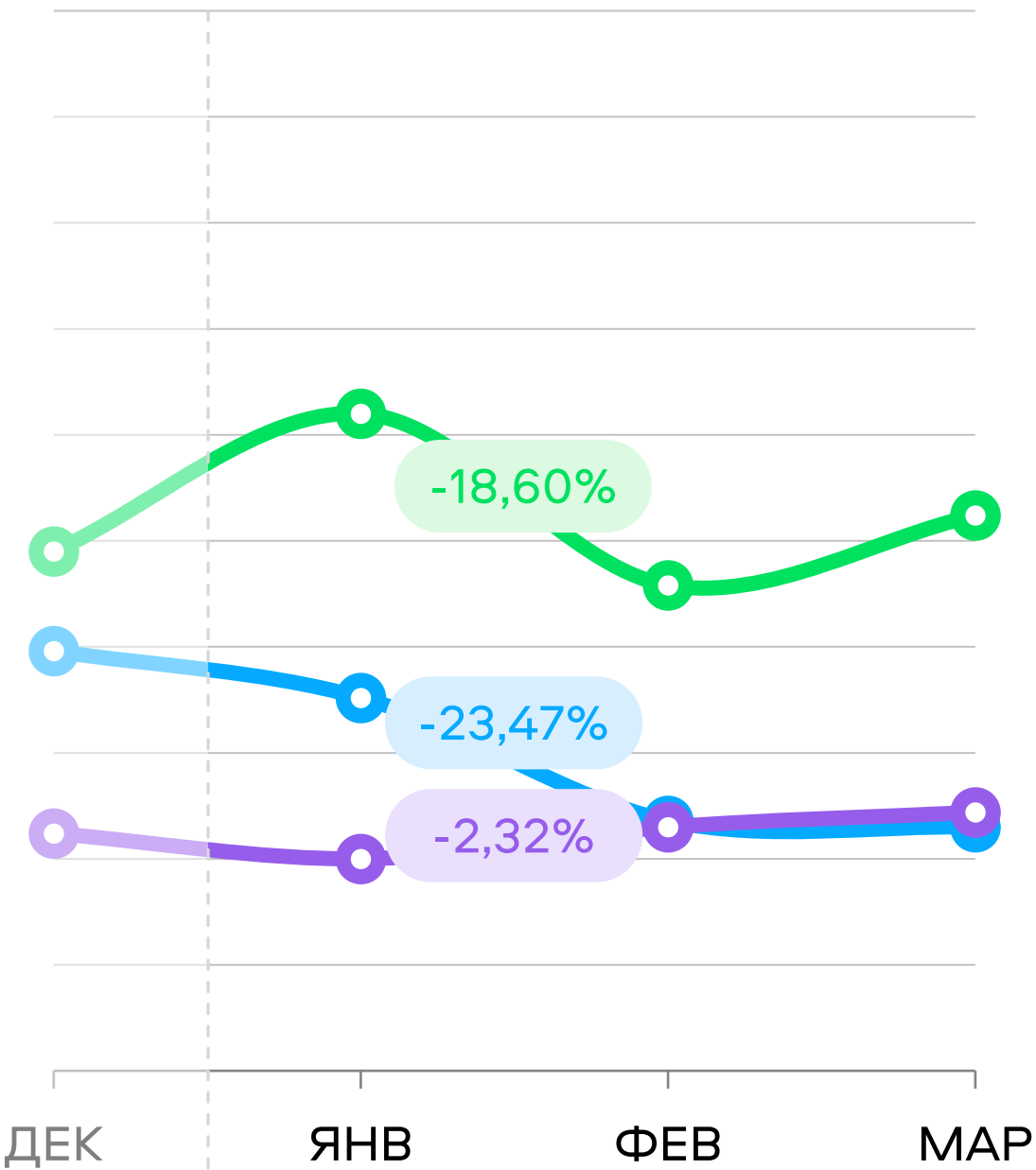
Медианная цена за 1 м² на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



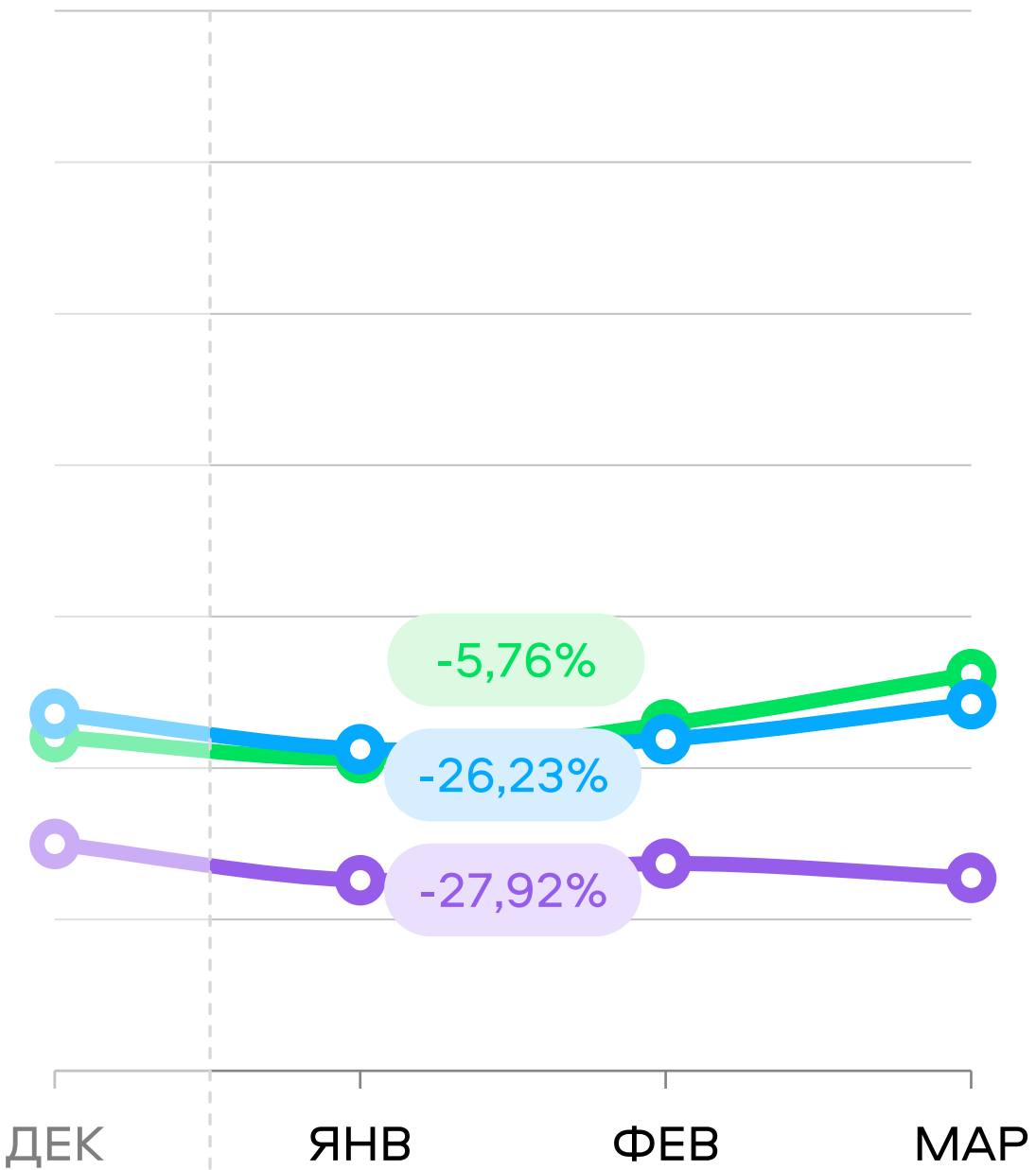
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2025 г.

Продажа офисов класса В в Москве

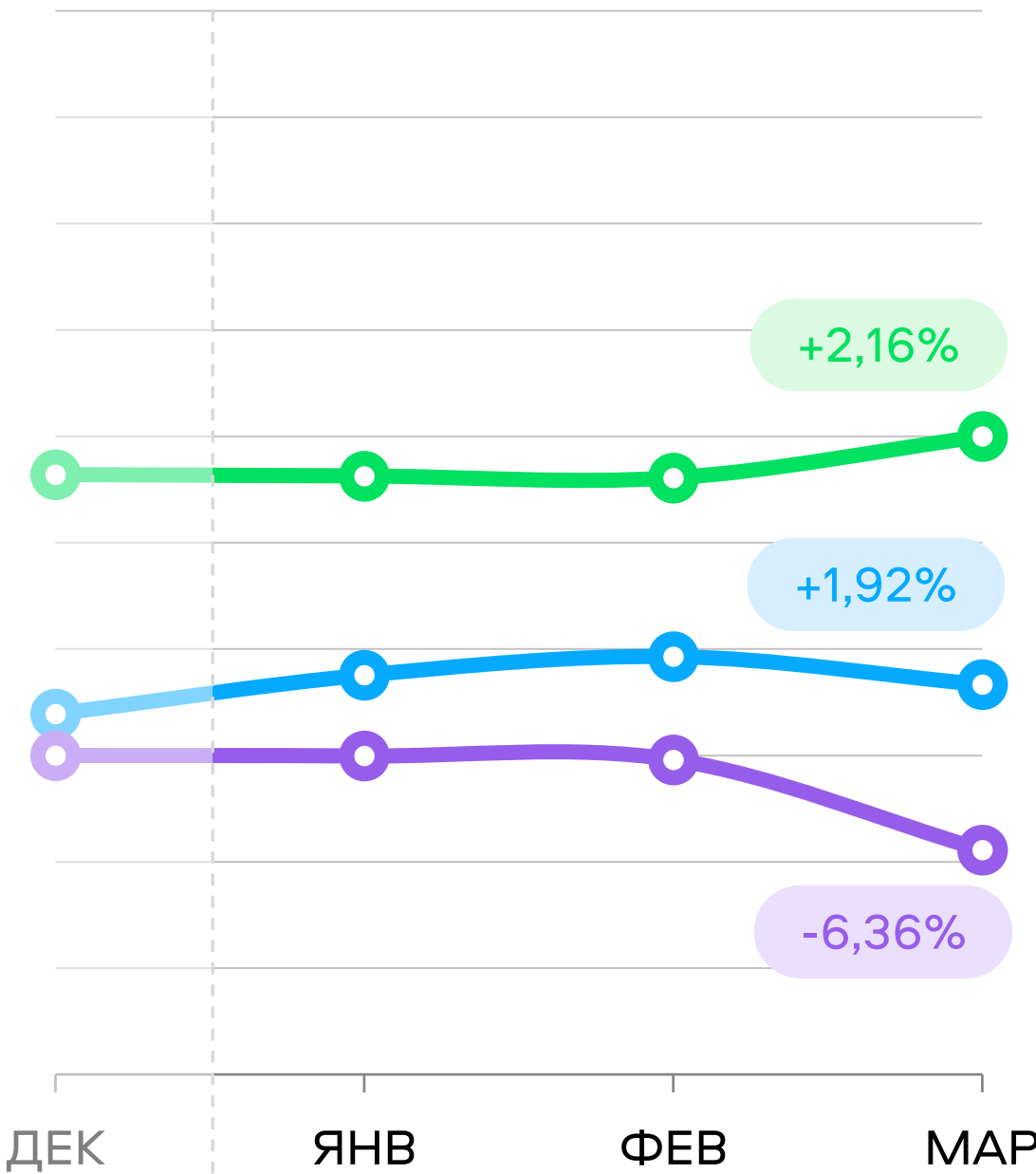
Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2025 г.



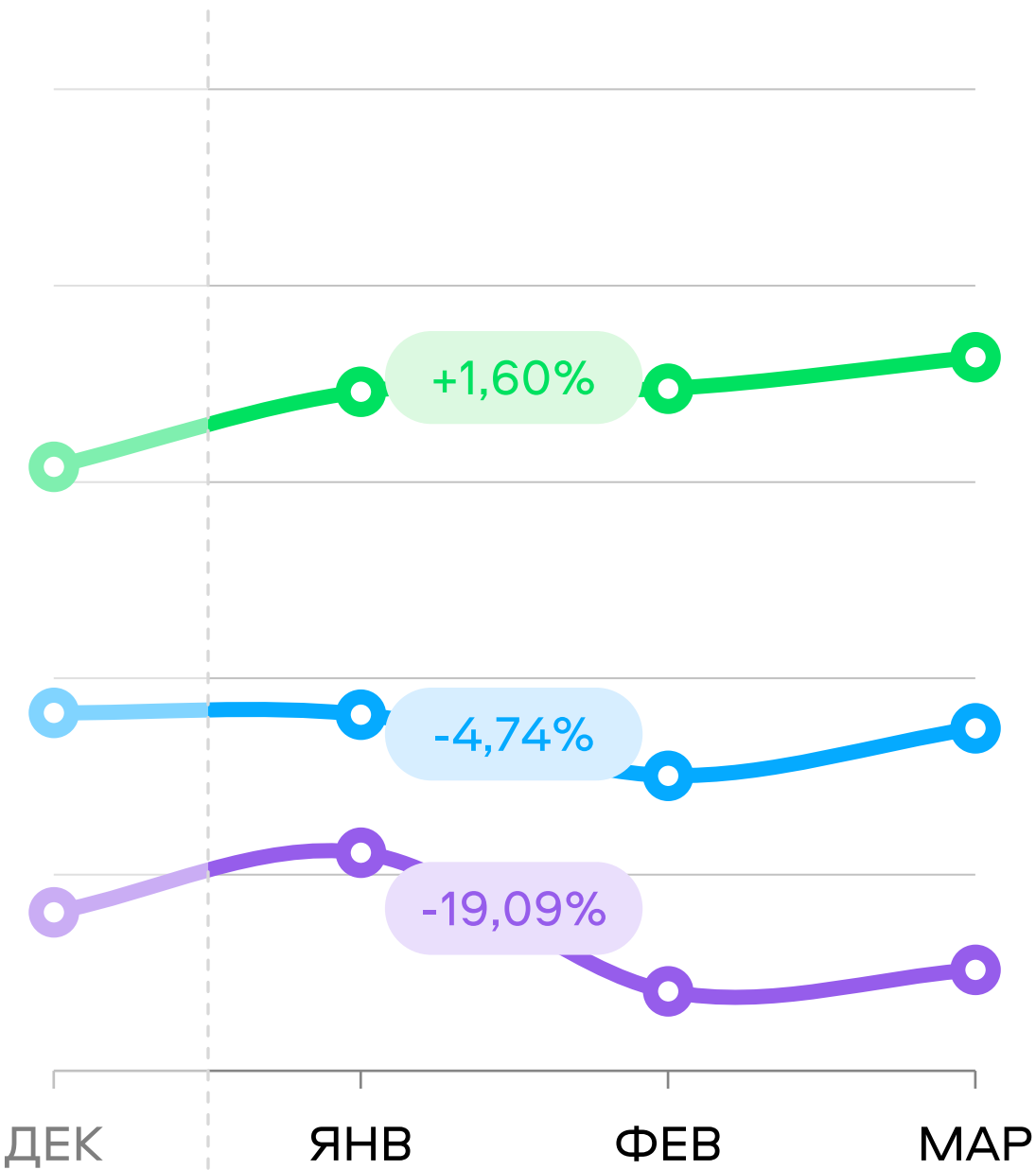
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1-й квартал 2026 г. от Авито Недвижимости

Аренда офисов в Москве

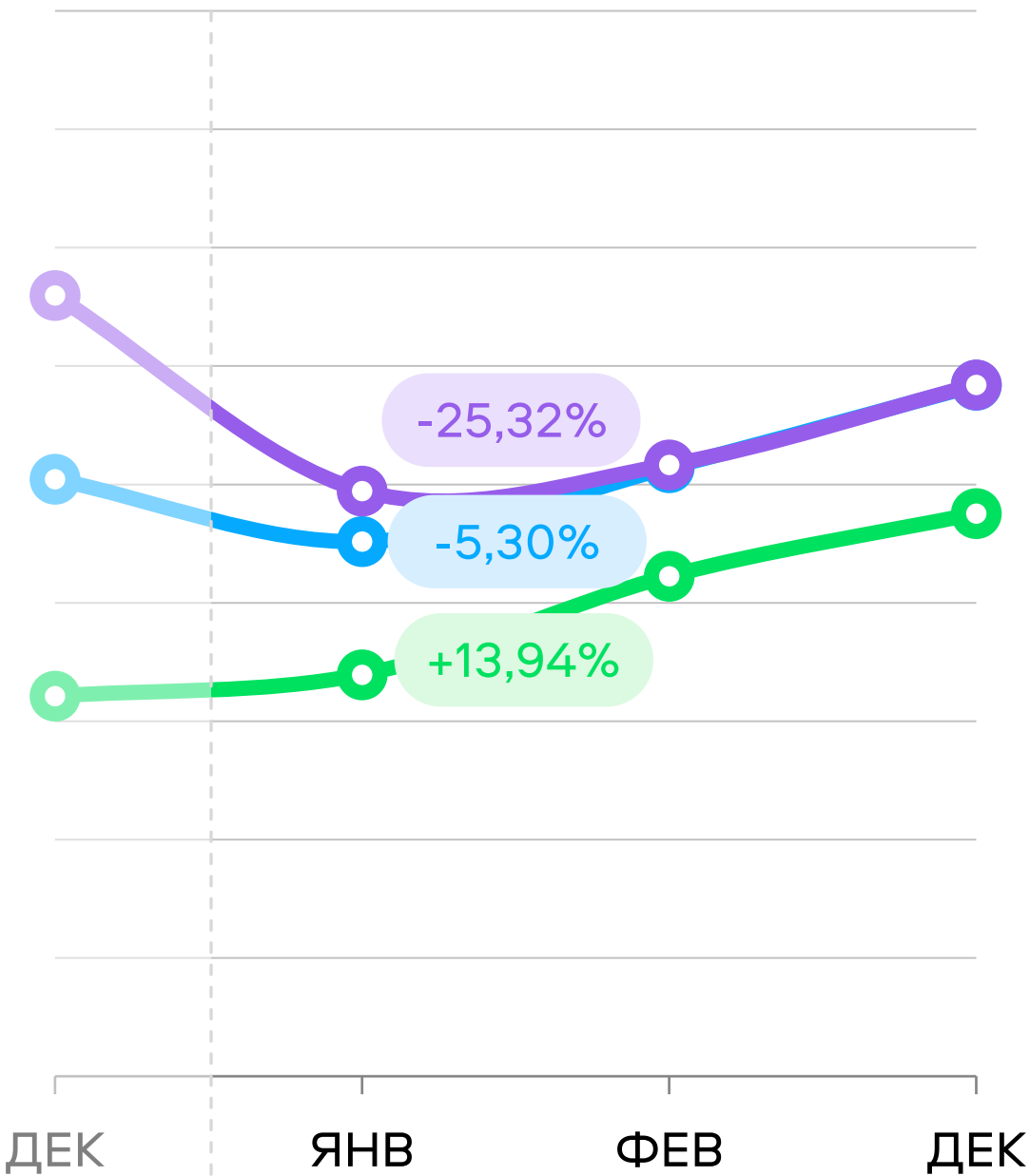


Аренда офисов класса А в Москве

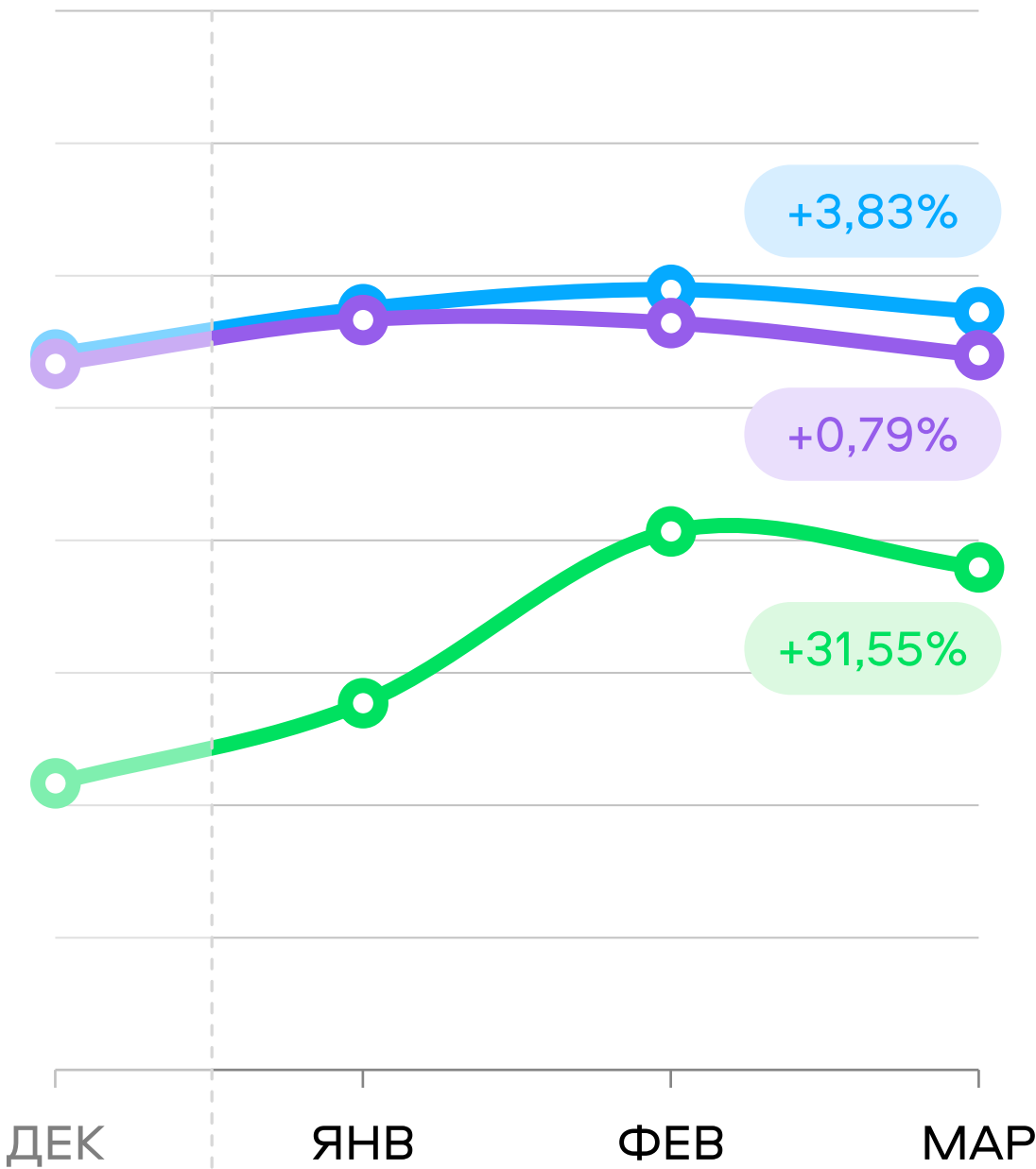
Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



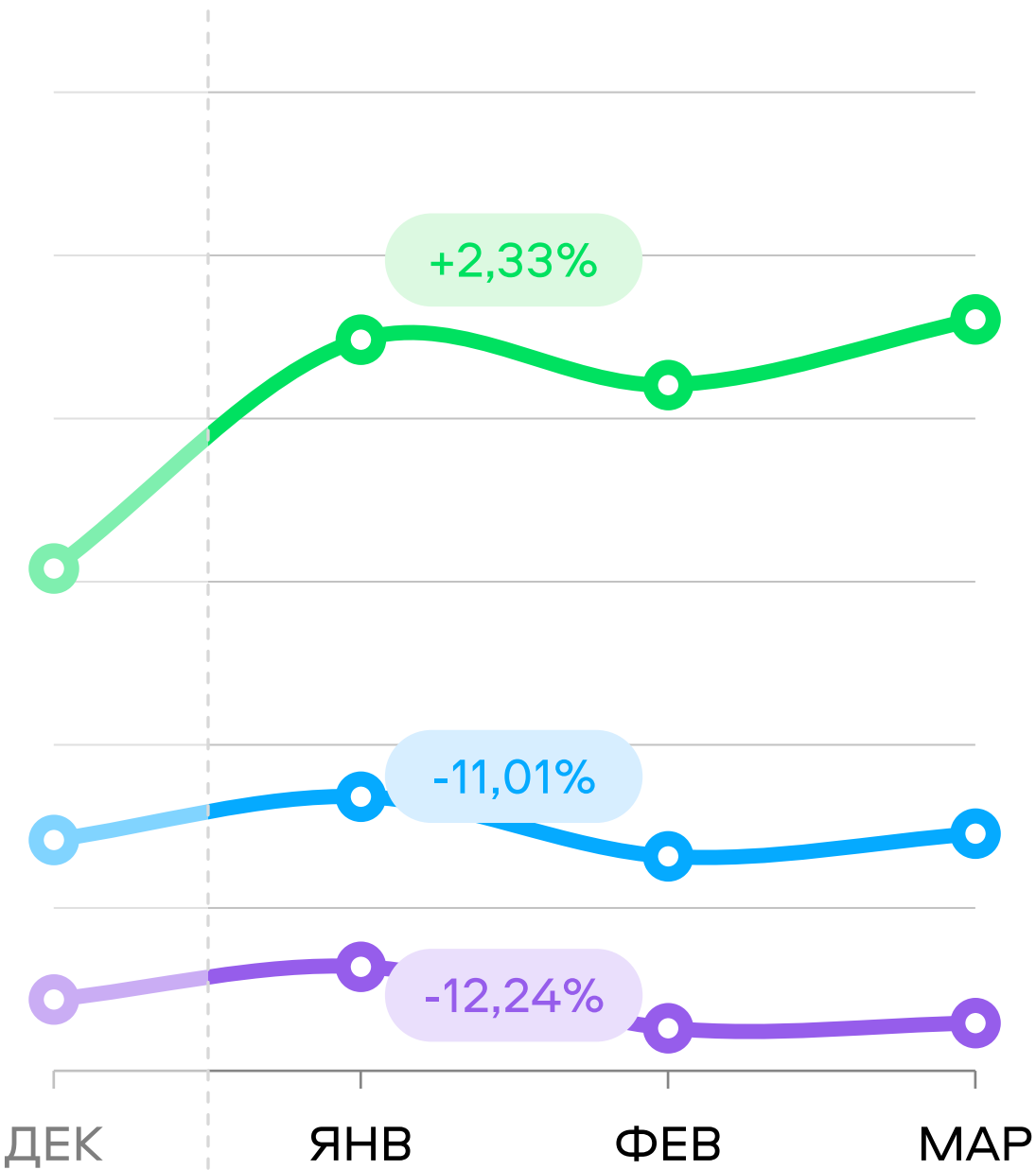
Медианная цена за 1 м² на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



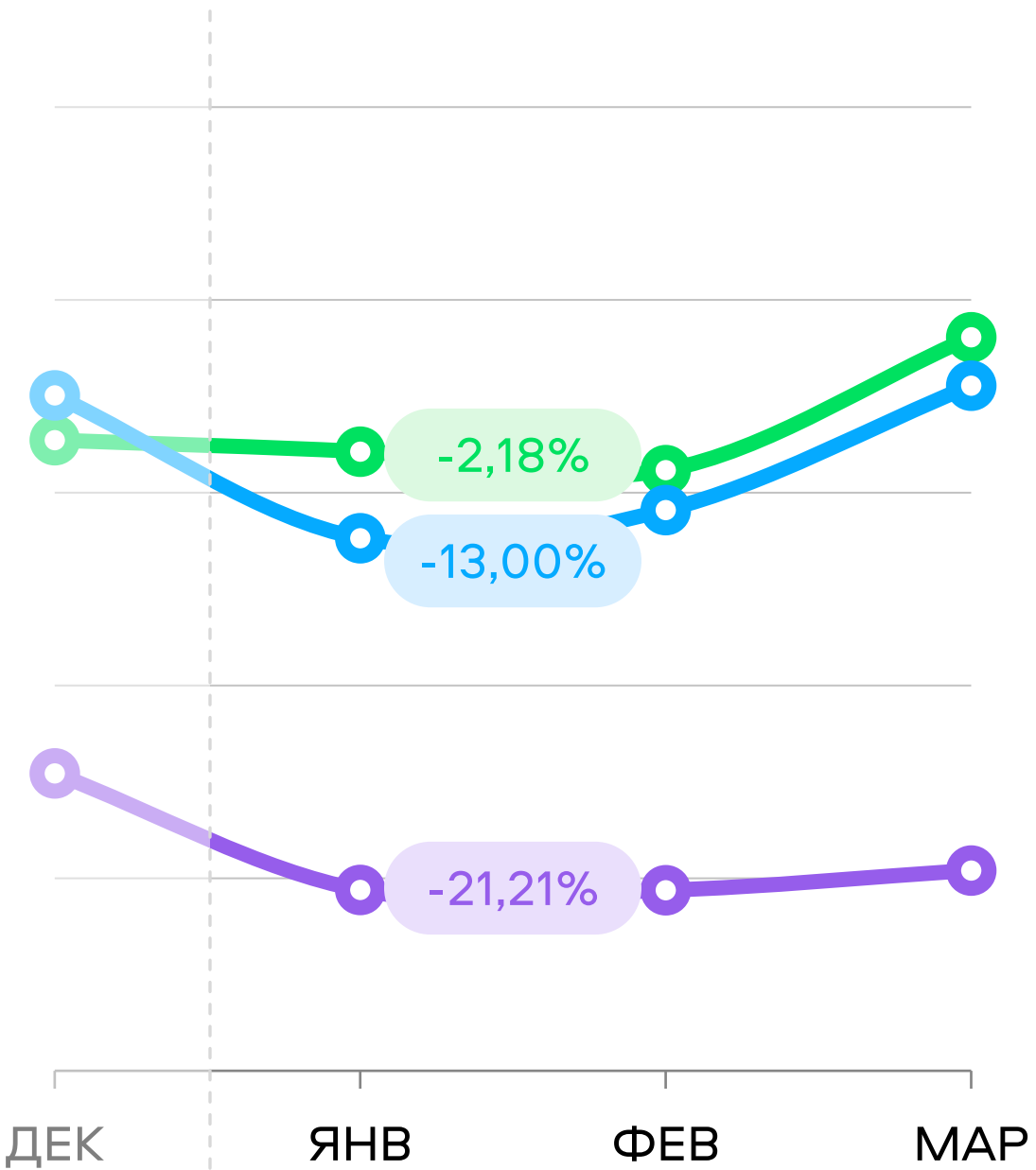
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2025 г.

Аренда офисов класса В в Москве

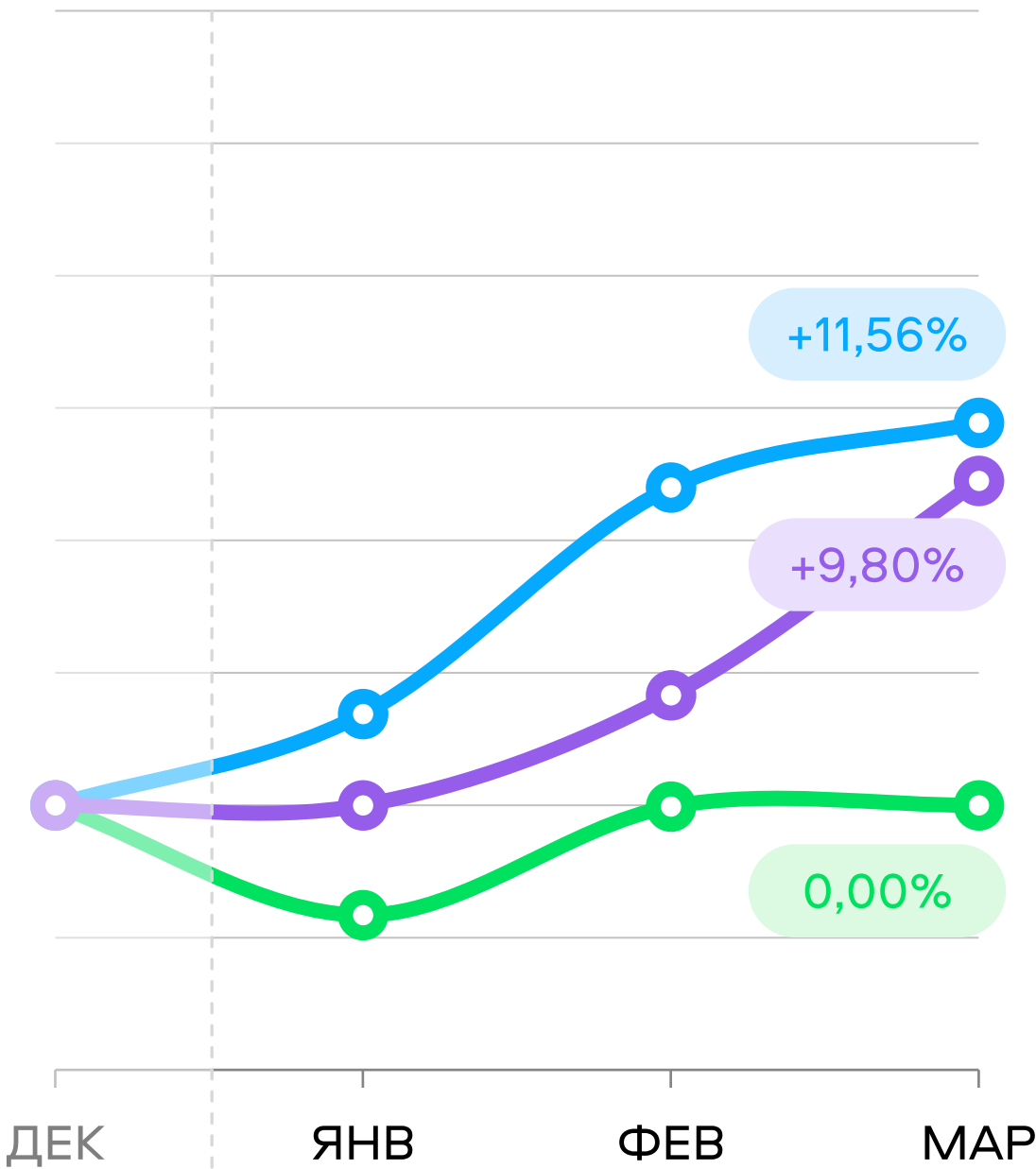
Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2025 г.

Комментарий эксперта по офисной недвижимости



По итогам 1-го кв. 2026 года на рынке офисной недвижимости Москвы суммарный объём спроса без учёта инвестиционных сделок составил 145 883 м², что более чем в два раза ниже аналогичных показателей 1-го кв. 2025 года (338 507 м²). Основной объём реализованных площадей пришёлся на готовые и строящиеся офисы класса А — 85 806 м², или 59% от всех сделок за рассматриваемый период.

В разбивке по типам реализации лидирующий объём сделок по новой аренде — 71 896 м², или 49% от общего показателя спроса. На продажу пришлось 52 533 м², или 36% от суммарного объёма спроса.

Дмитрий Клапша
Генеральный директор

remain

Комментарий эксперта по офисной недвижимости



По результатам 1-го кв. 2026 года на рынке офисной недвижимости Москвы объём сделок по продаже офисов составил 52 533 м², или 36% от общего объёма спроса. Около половины всех сделок по продаже — 23 901 м² — пришлось на строящиеся здания вводом до конца 2028 года включительно.

Ключевые индикаторы рынка указывают на переход в фазу балансировки после резкого повышения ставок аренды и цен продажи, а также пиковых показателей спроса в минувшие годы.

Александр Богданов
Исполнительный директор

remain



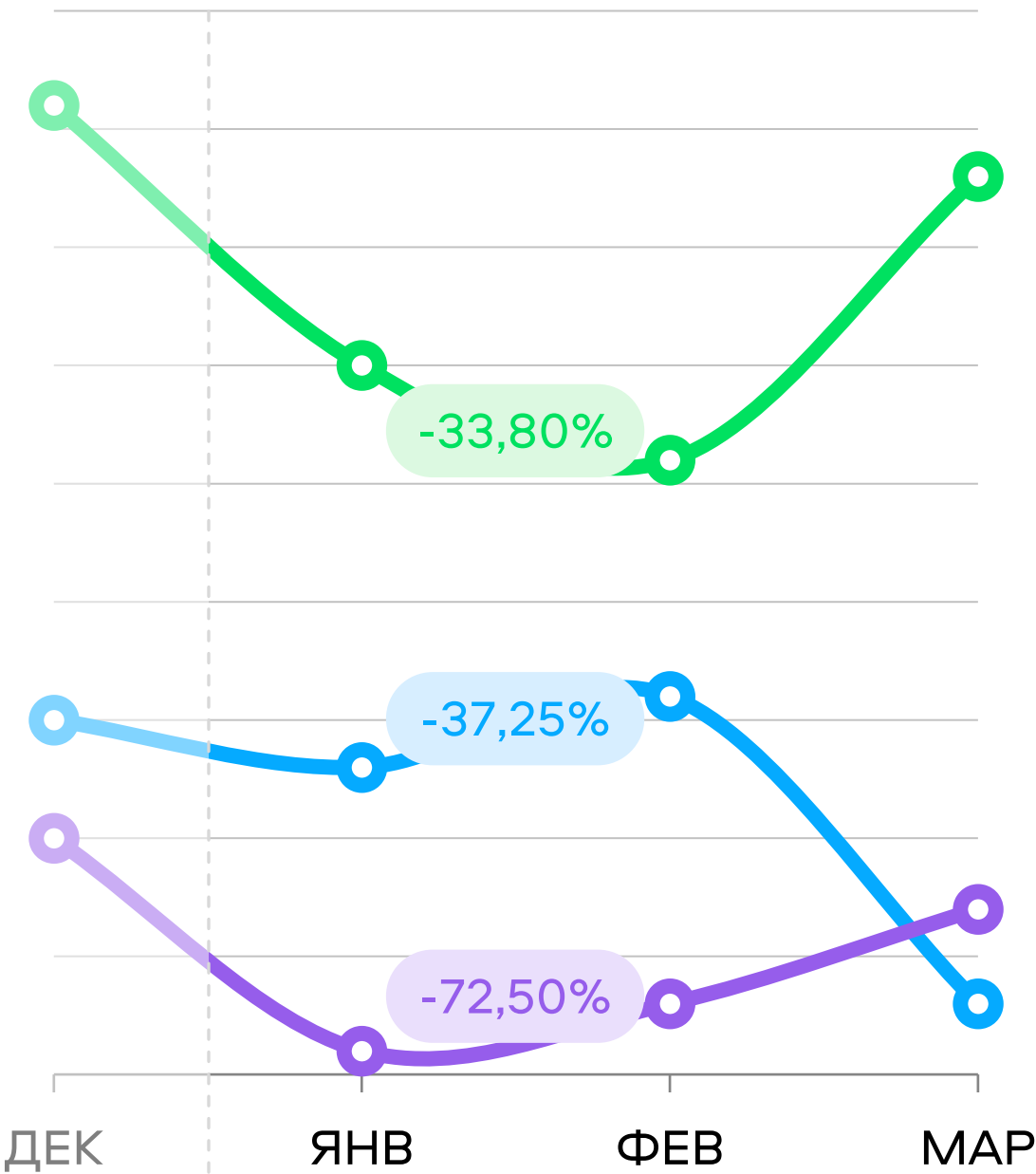
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1-й квартал 2026 г. от Авито Недвижимости

Продажа офисов в Санкт-Петербурге

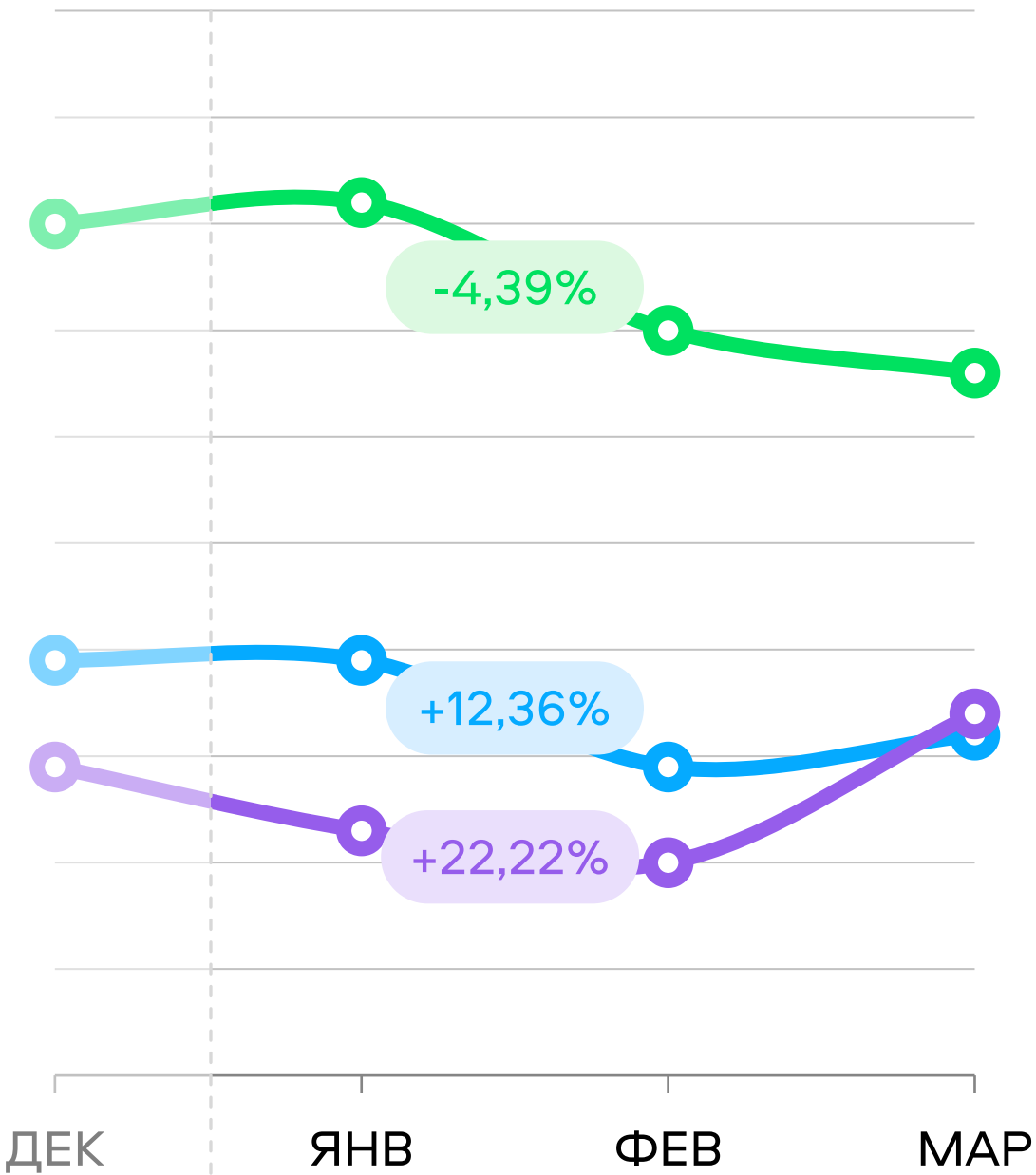


Продажа офисов класса А в Санкт-Петербурге

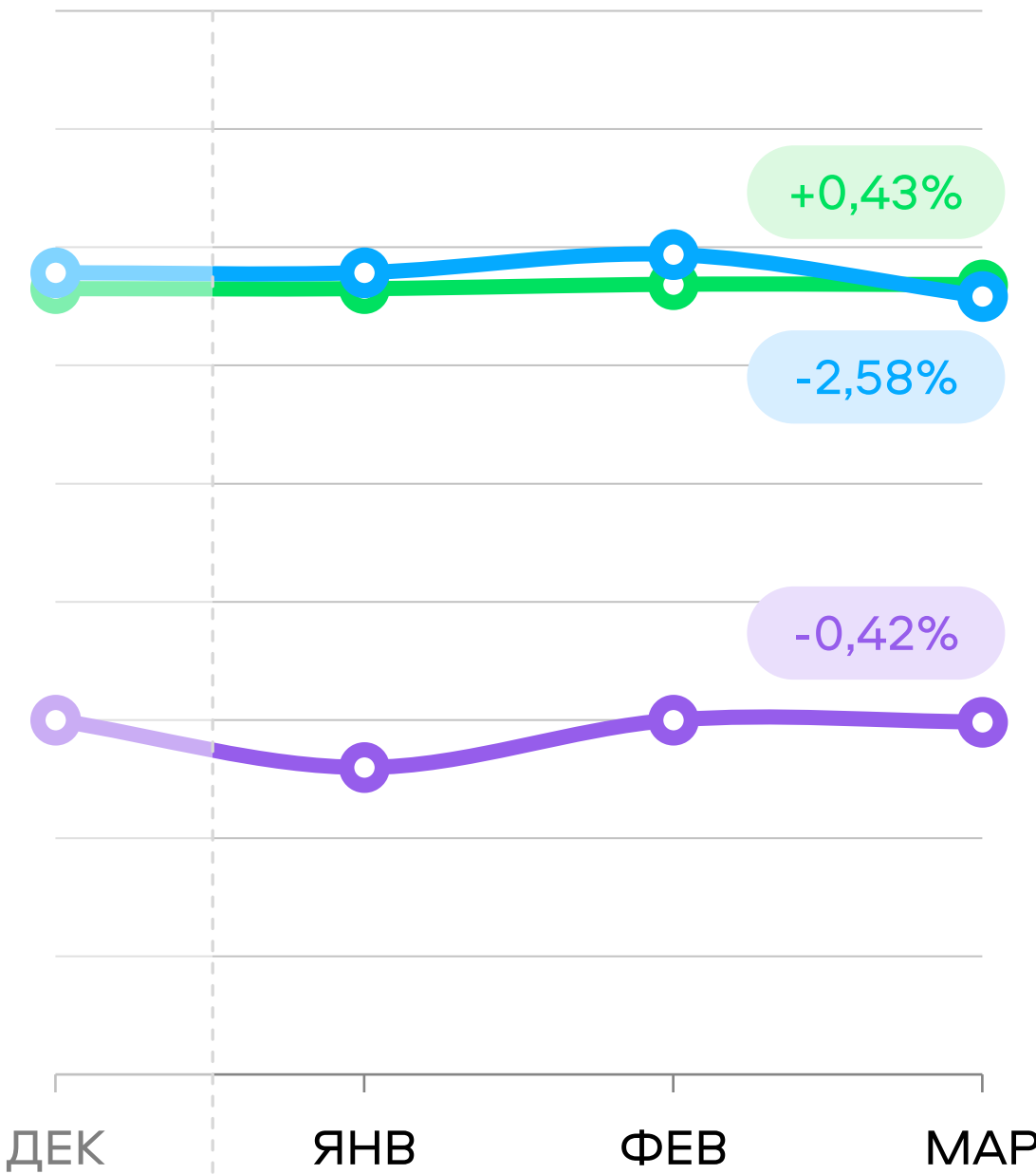
Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



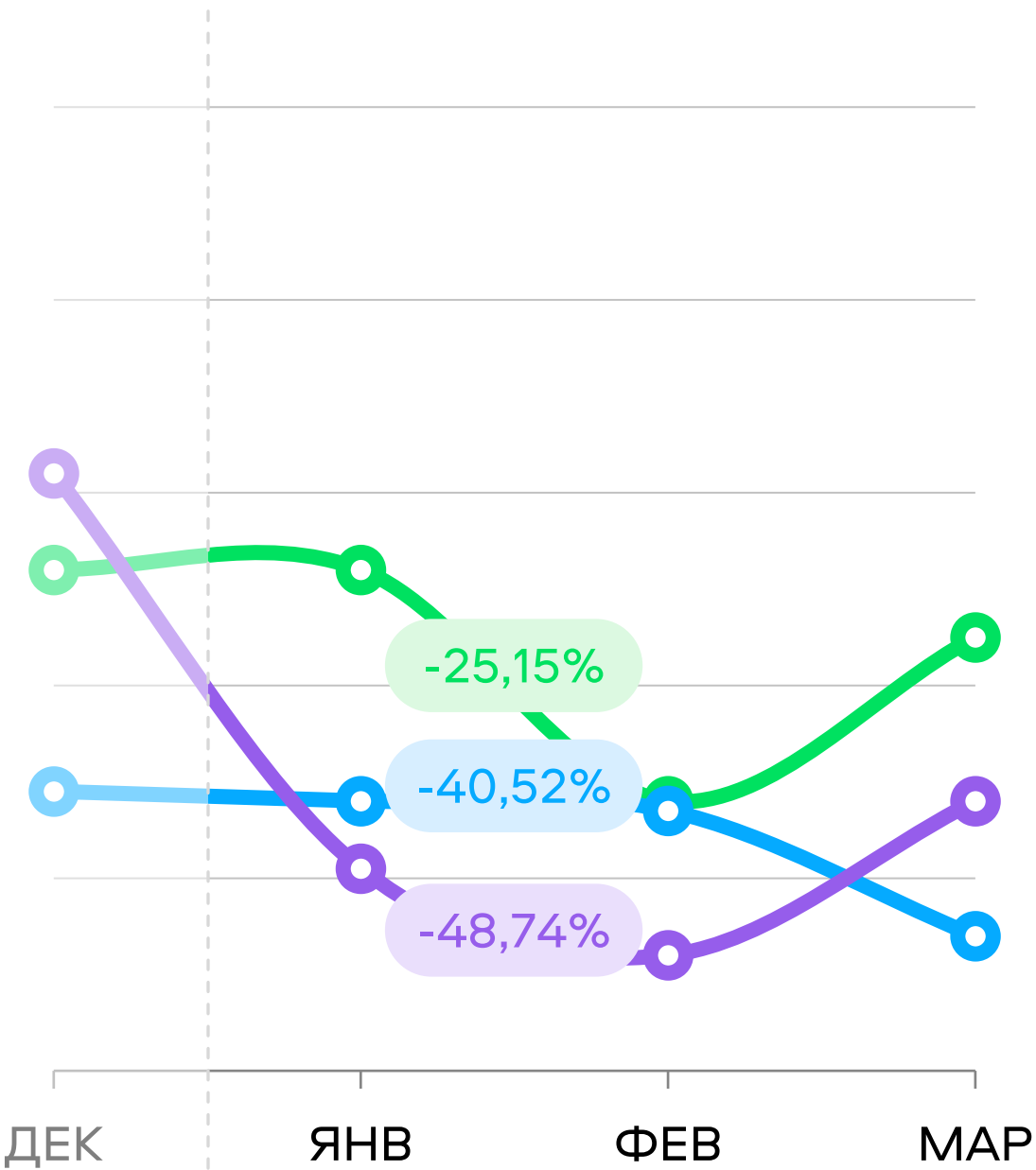
Медианная цена за 1 м² на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



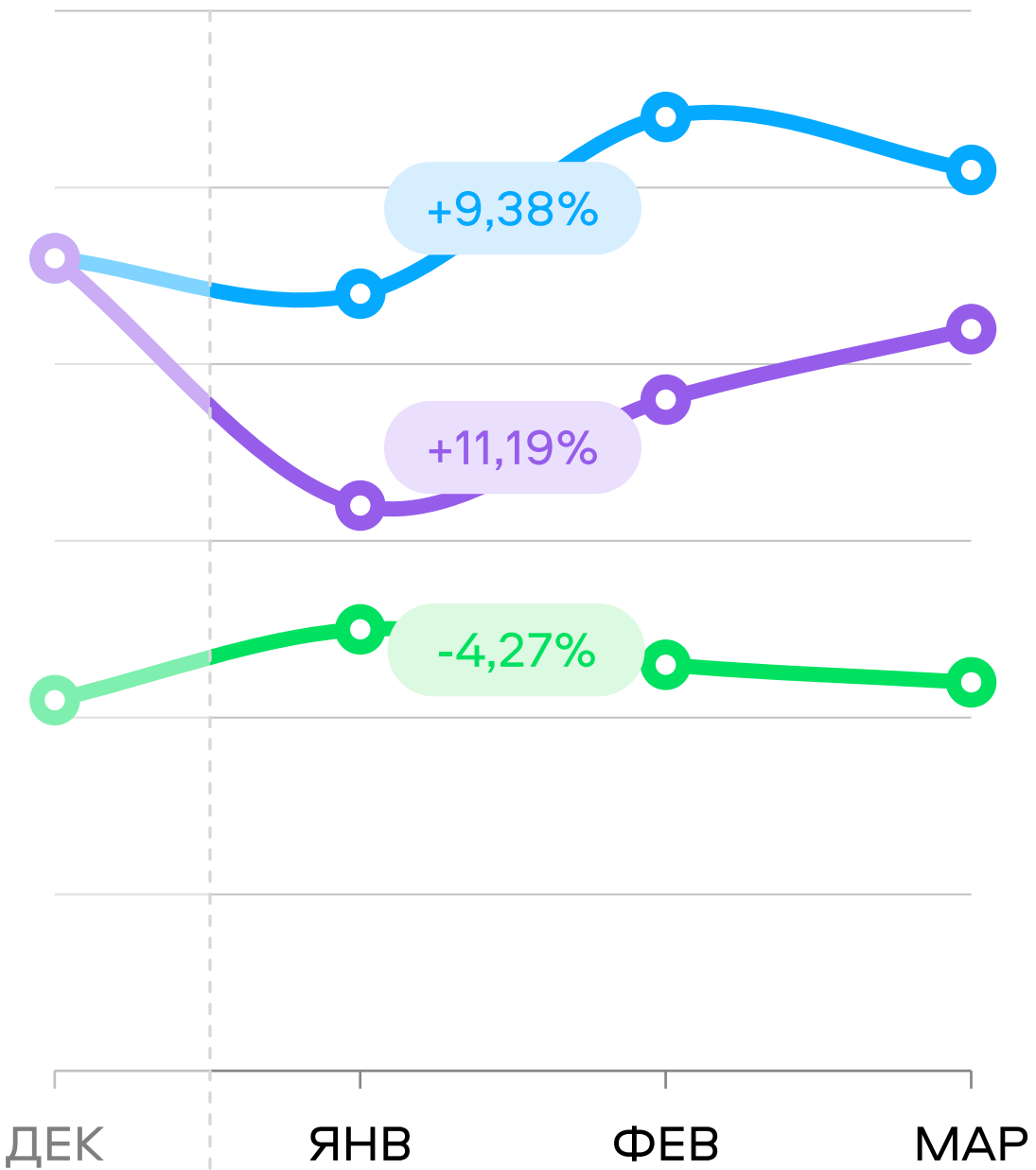
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2025 г.

Продажа офисов класса В в Санкт-Петербурге

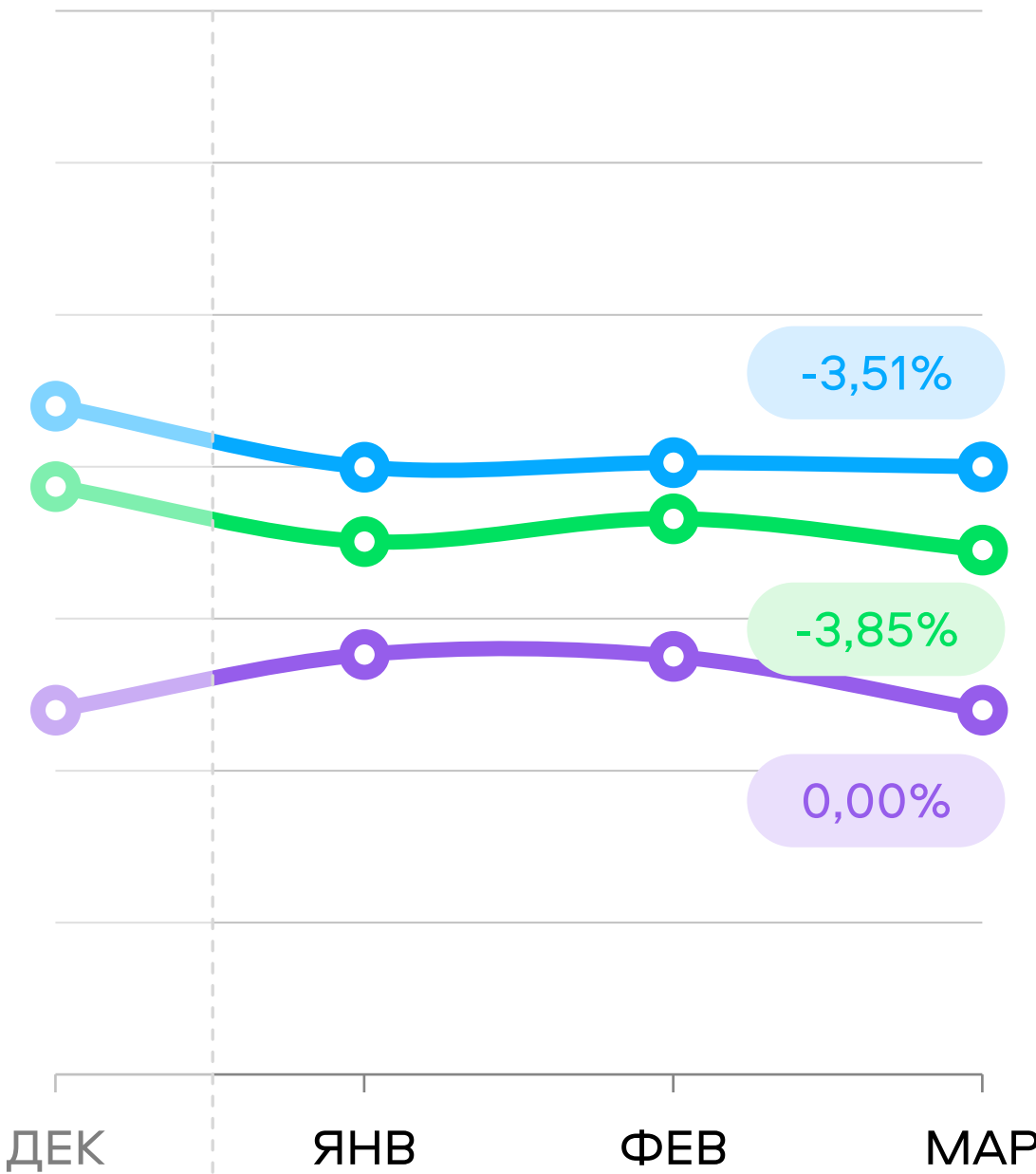
Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2025 г.



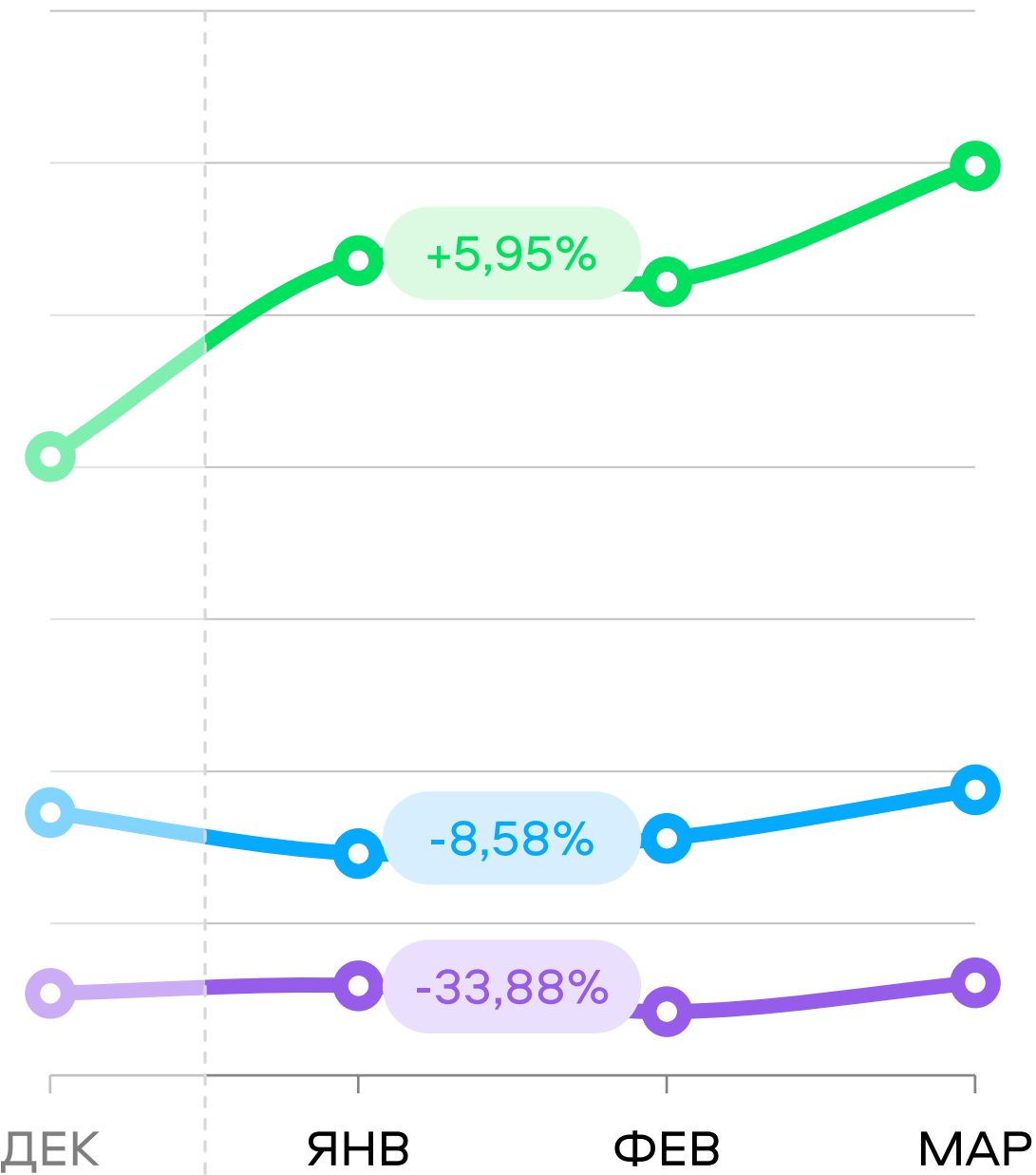
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1-й квартал 2026 г. от Авито Недвижимости

Аренда офисов в Санкт-Петербурге

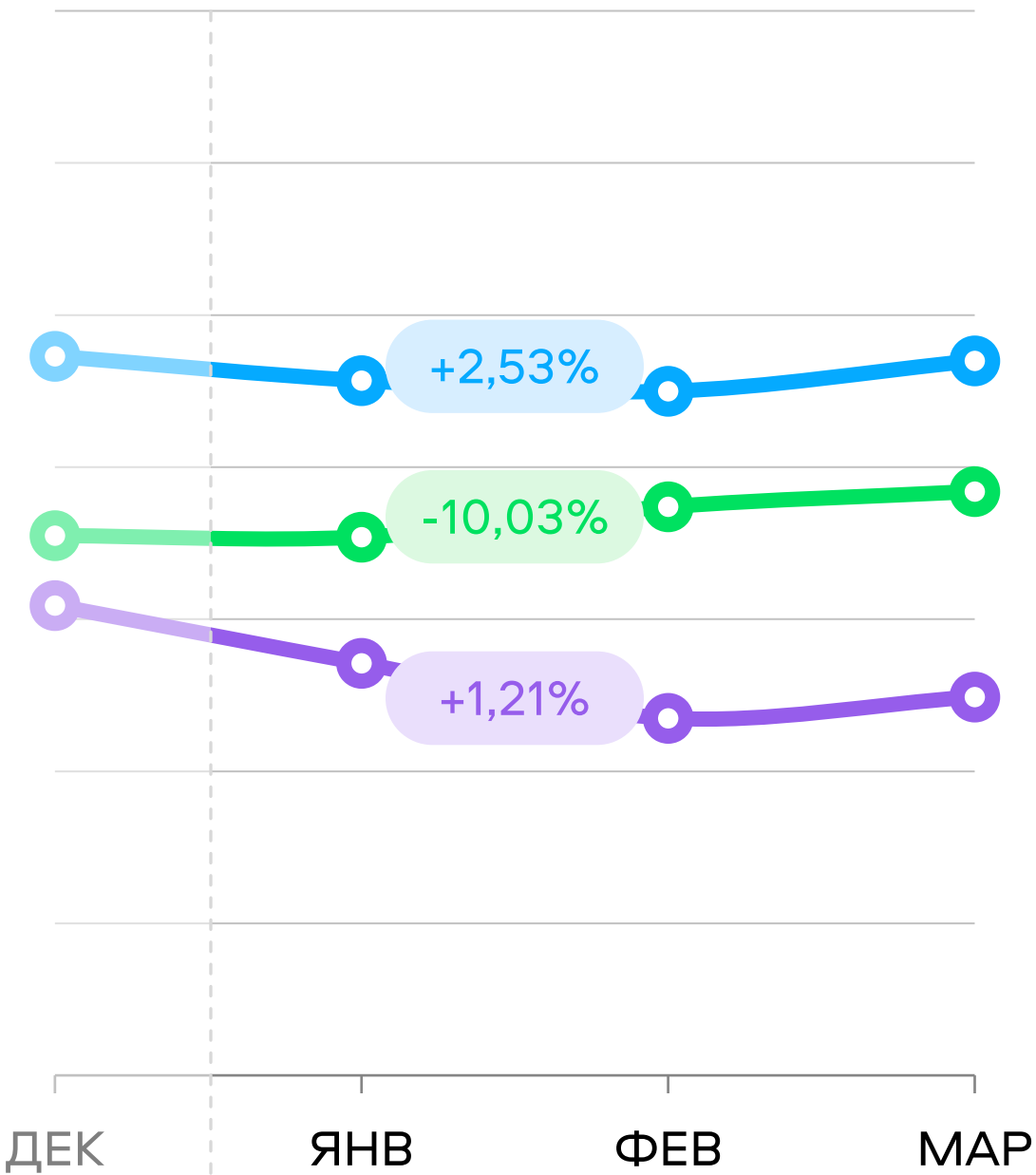


Аренда офисов класса А в Санкт-Петербурге

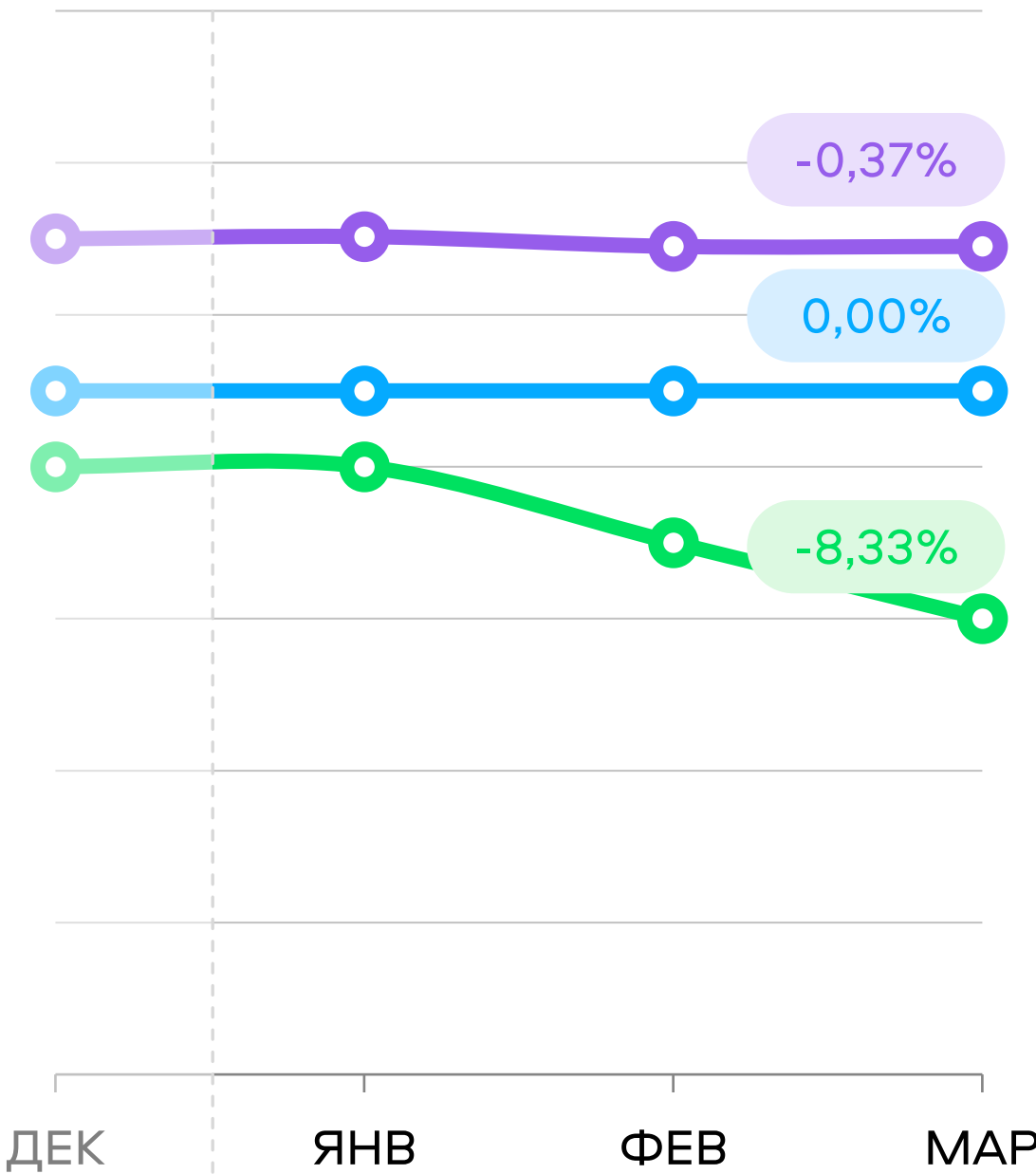
Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



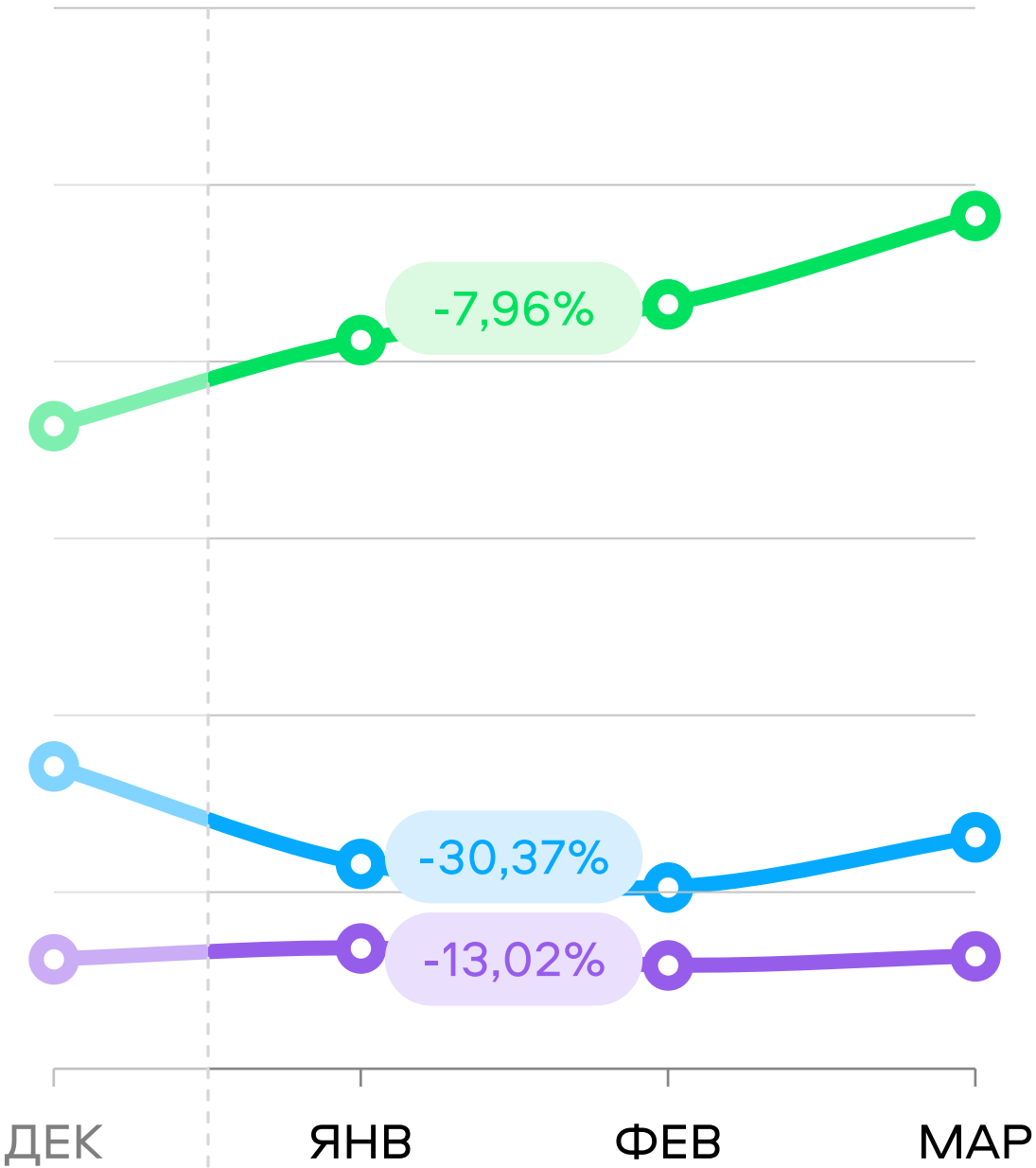
Медианная цена за 1 м² на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



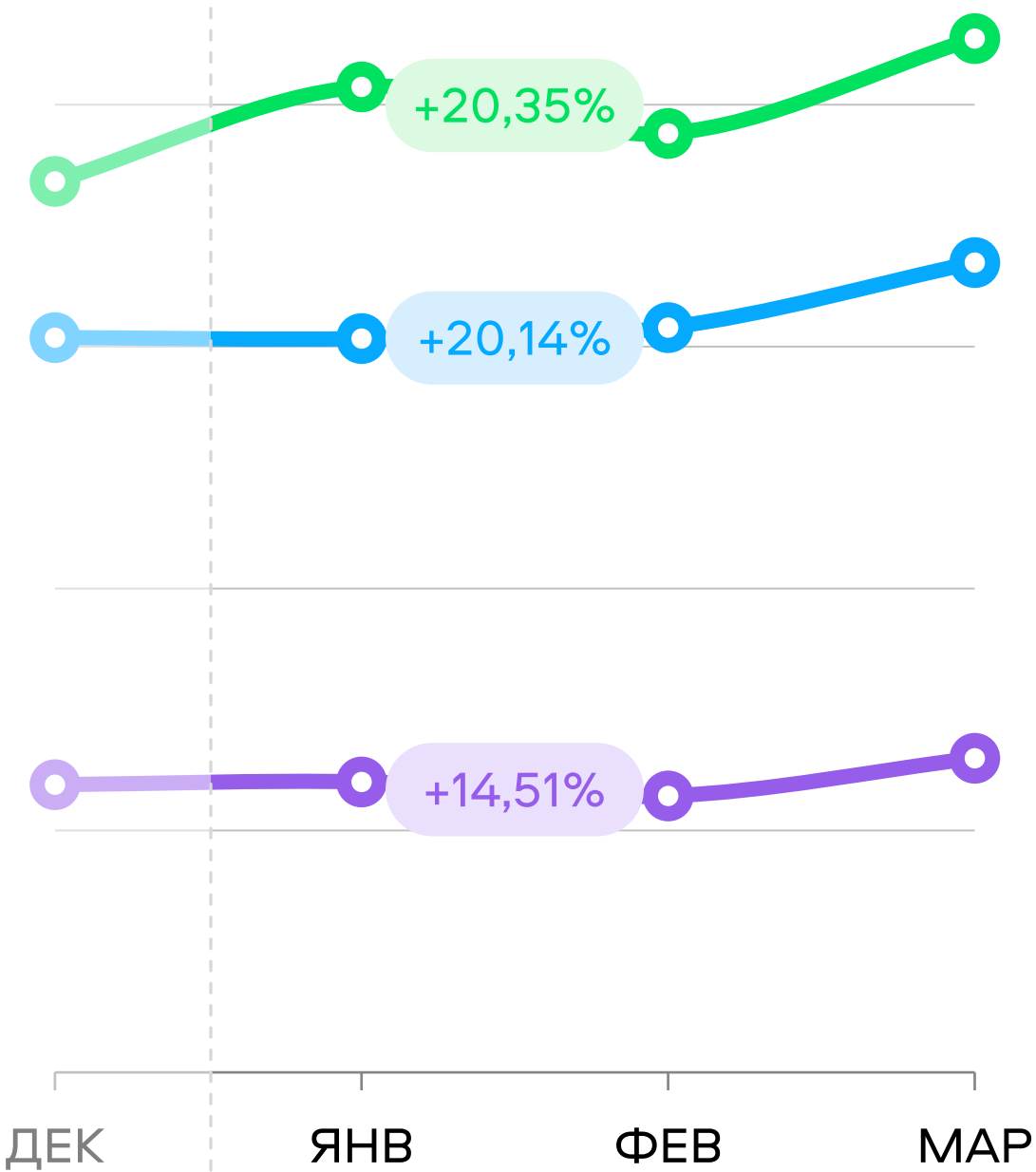
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2025 г.

Аренда офисов класса В в Санкт-Петербурге

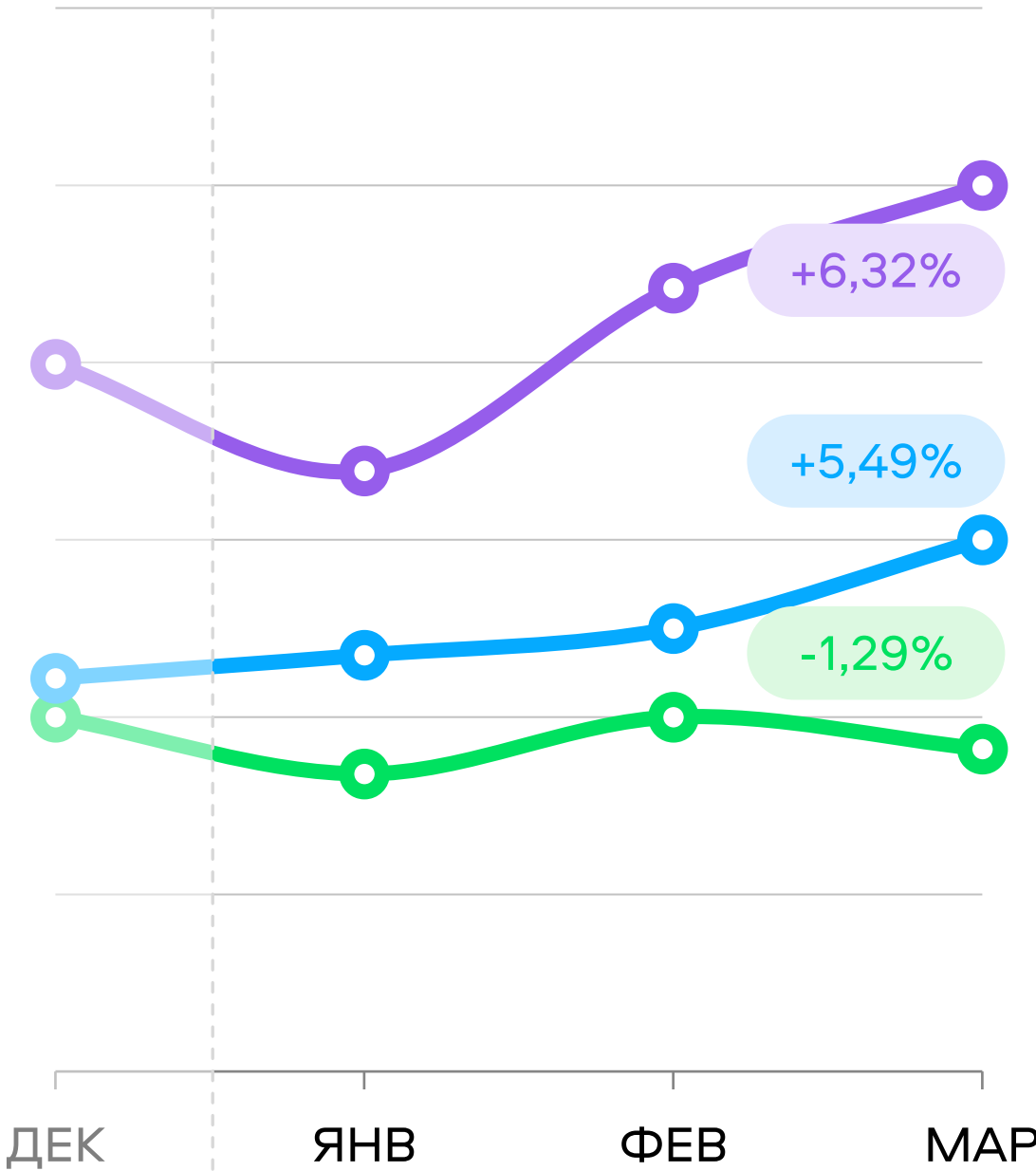
Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2025 г.

Комментарий эксперта по офисной недвижимости



Прогнозируемое охлаждение деловой активности, начавшееся в 2025 году, напрямую отразилось на индикаторах замедлением офисного рынка. По данным Nikoliers, по итогу 1-го кв. 2026 г. совокупный объём ввода качественных офисных площадей в Санкт-Петербурге сократился в 5,5 раза: с 44 тыс. м² до 8 тыс. м². Однако такая динамика обусловлена исключительно различием в площади введённых зданий: в 1-м кв. 2025 и 2026 гг. рынок пополнился одним объектом.

Вакансия продолжает расти: по итогам 1-го кв. она составила 4,6% (+0,4 п. п. г/г.). Однако такой рост не свидетельствует о снижении интереса к офисам. В абсолютном выражении прирост вакантных площадей оценивается в 20 тыс. м², что подтверждает сохранение дефицита качественных готовых помещений. В связи с этим в структуре спроса всё чаще появляются сделки продажи, включая форматы с нарезкой блоков.

В то же время, несмотря на увеличение объёмов предложения, арендные ставки по всем классам вышли на плато. По итогам квартала средняя ставка аренды офисной недвижимости достигла 2 090 руб/м² в месяц, что на 3% выше показателя аналогичного периода 2025 года. Предполагаем, что активной фазы роста ставок в этом году не будет.

Дарья Тихонова
Заместитель директора департамента офисной
недвижимости



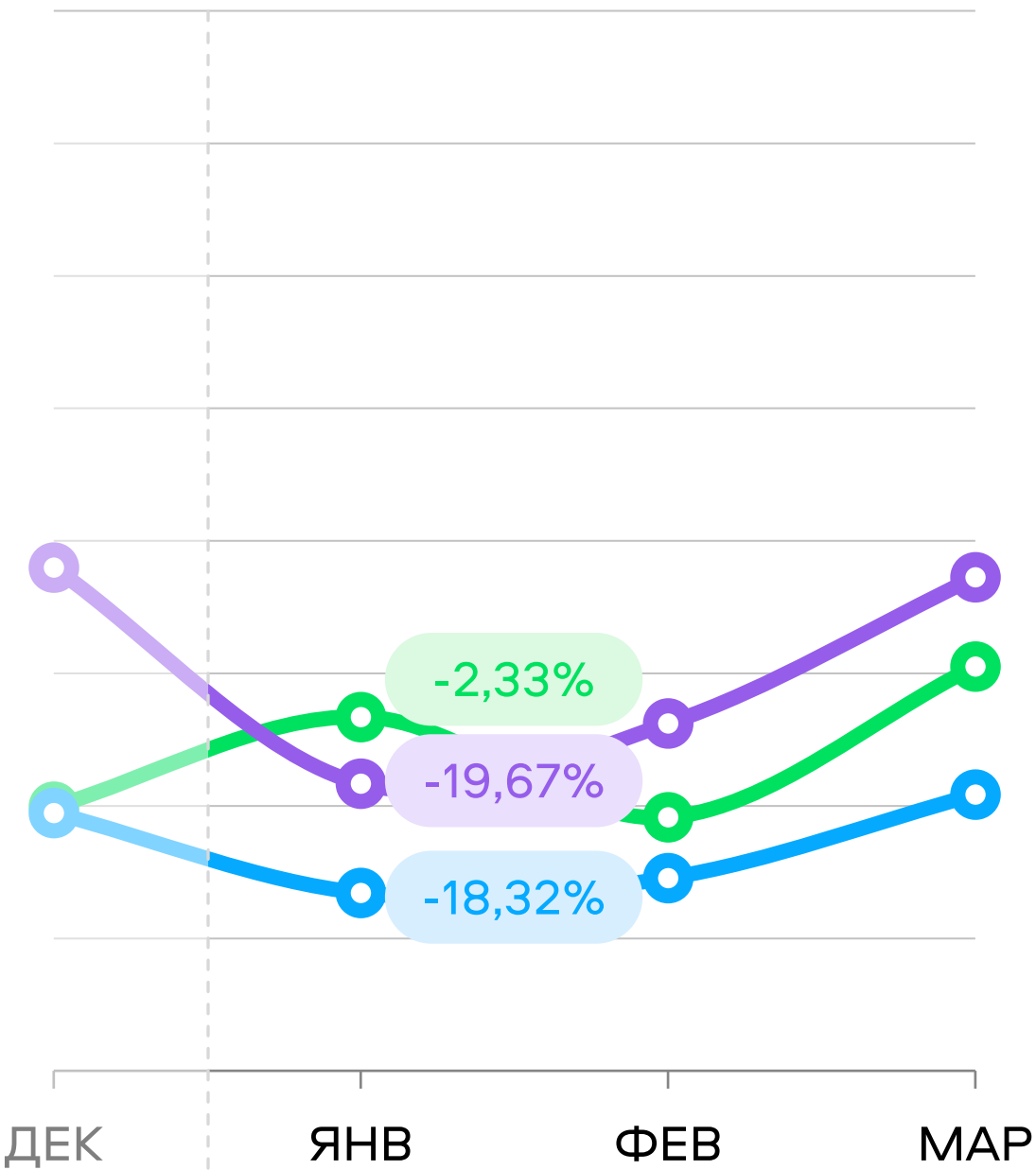
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1-й квартал 2026 г. от Авито Недвижимости

Складская недвижимость в России

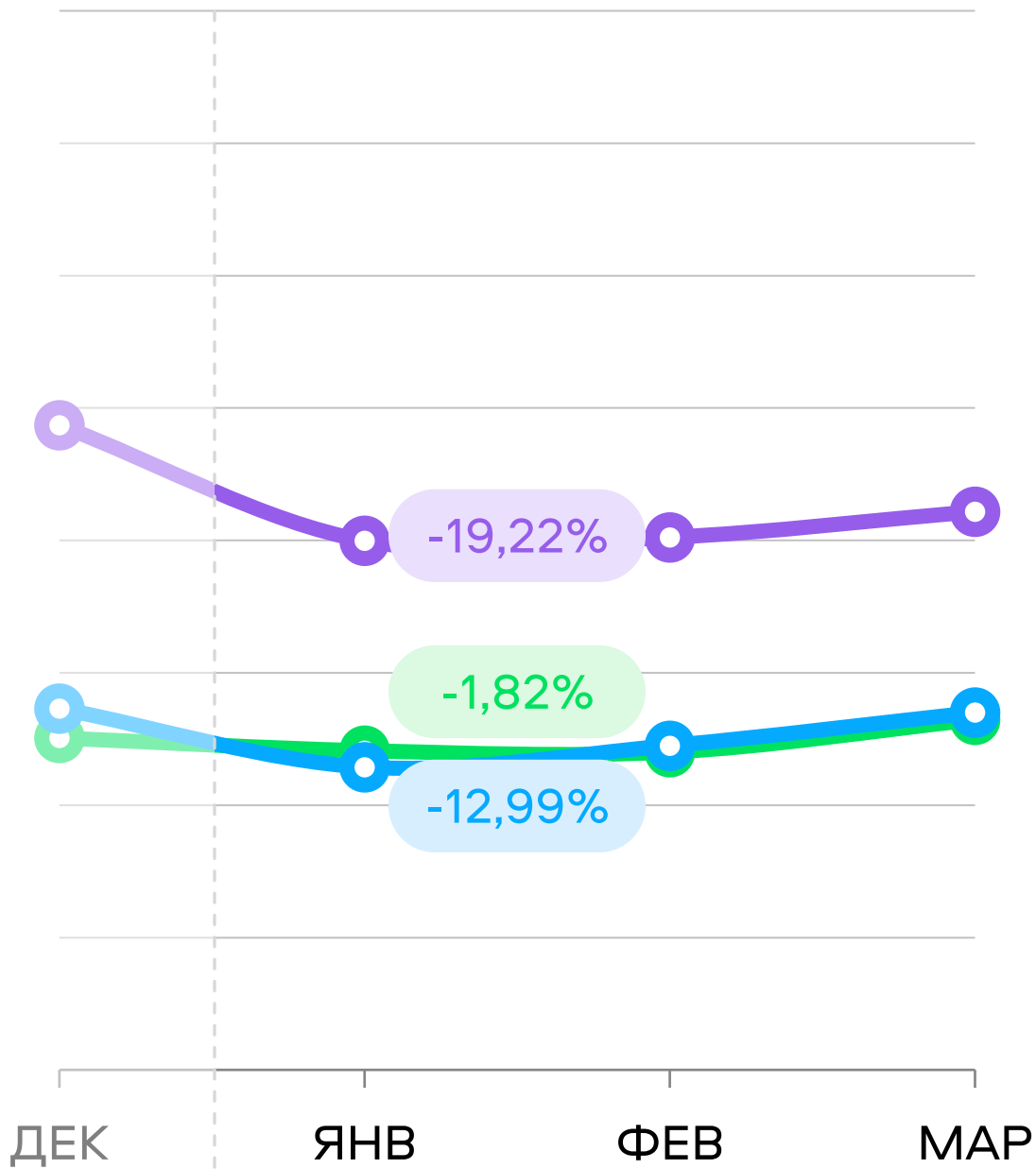


Продажа складов в России

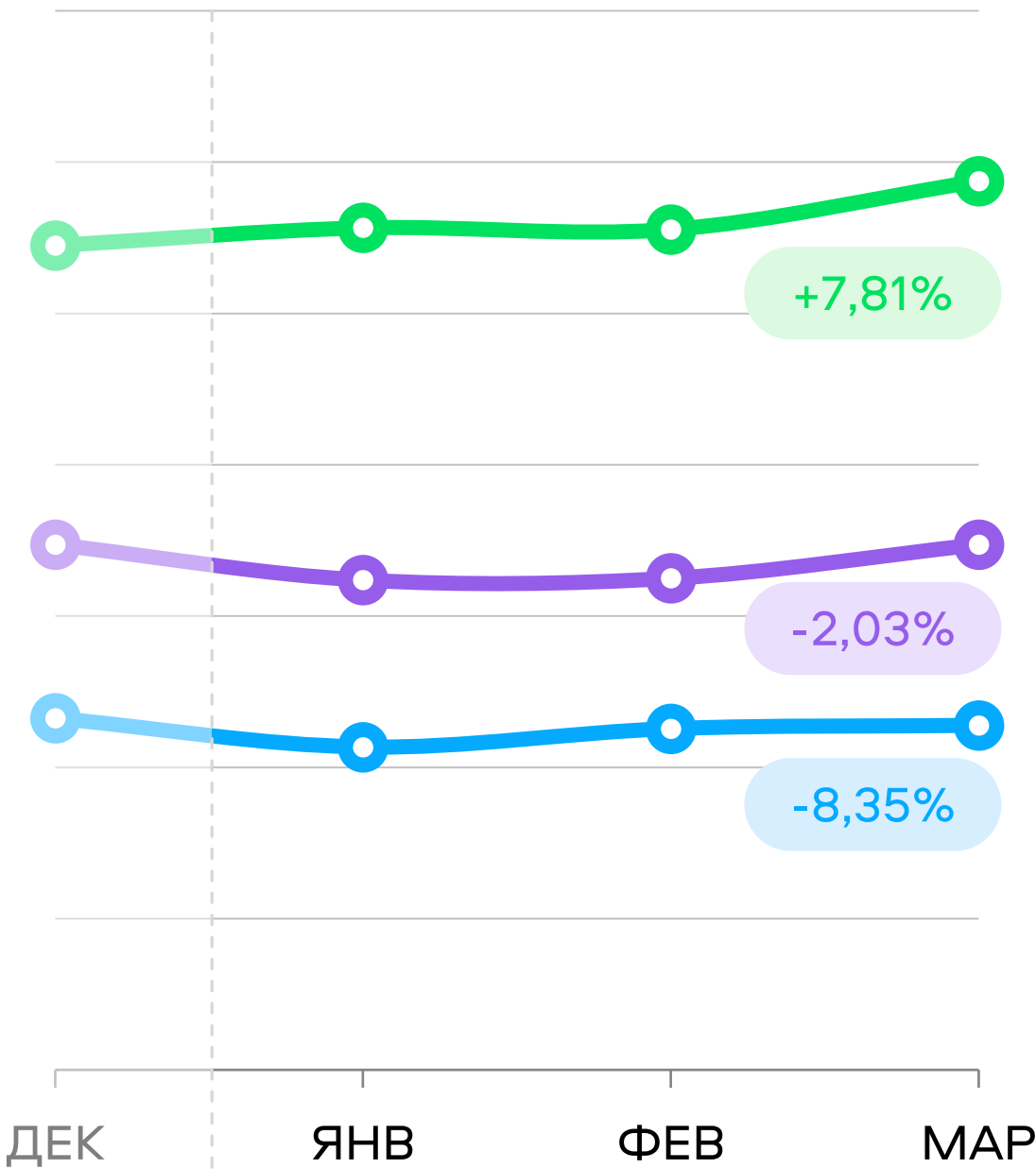
Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



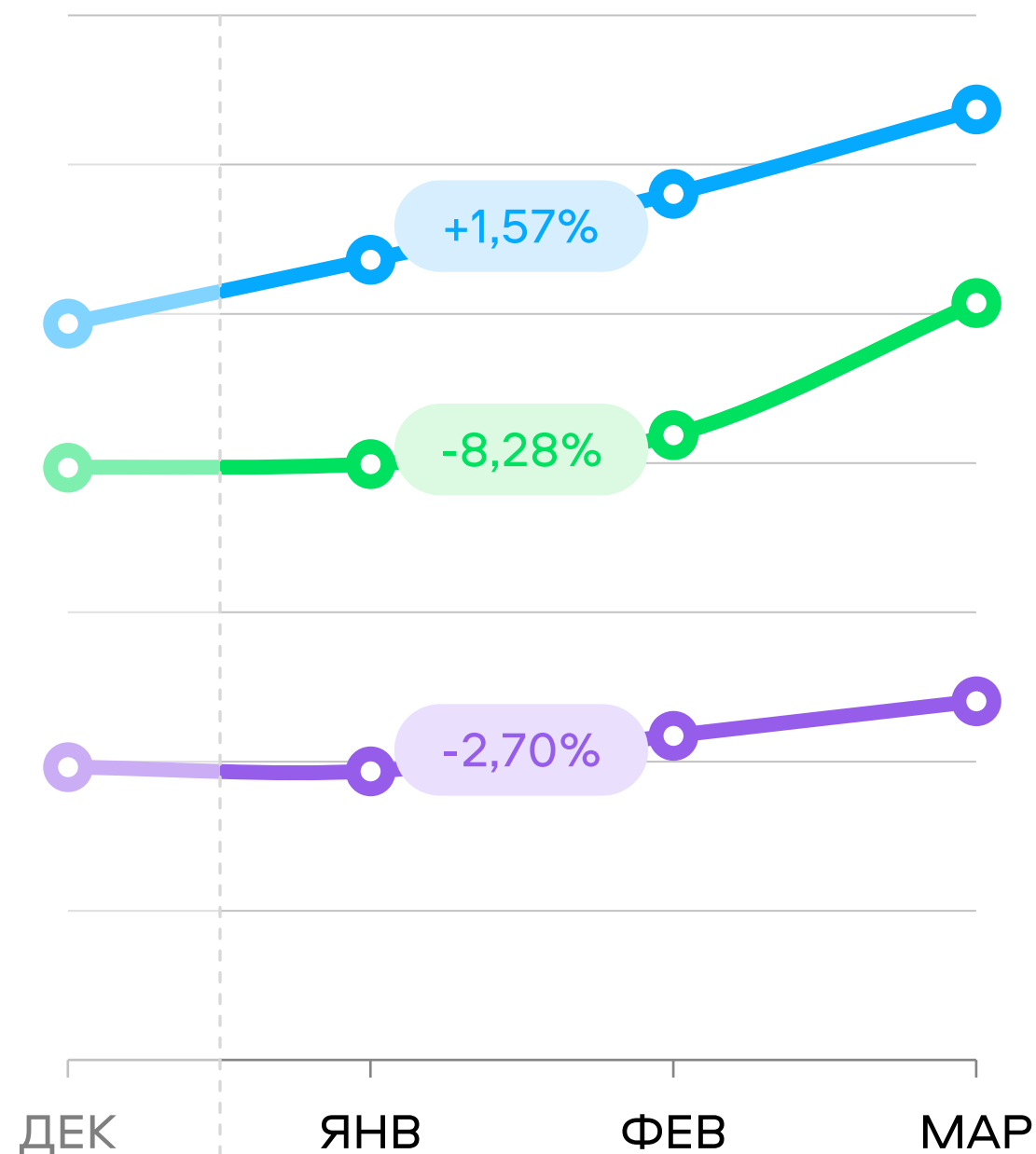
Медианная цена за 1 м² на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



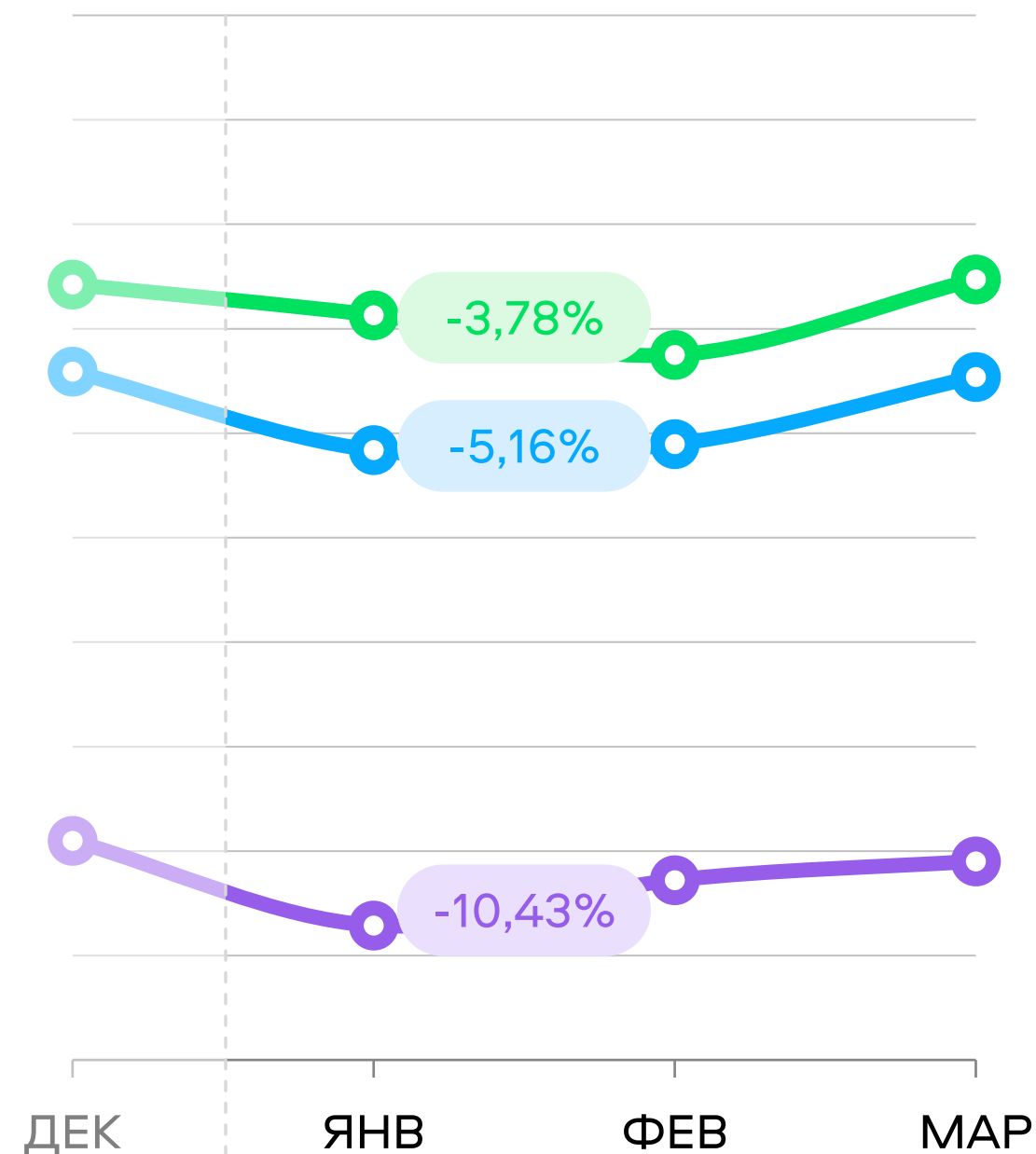
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2025 г.

Аренда складов в России

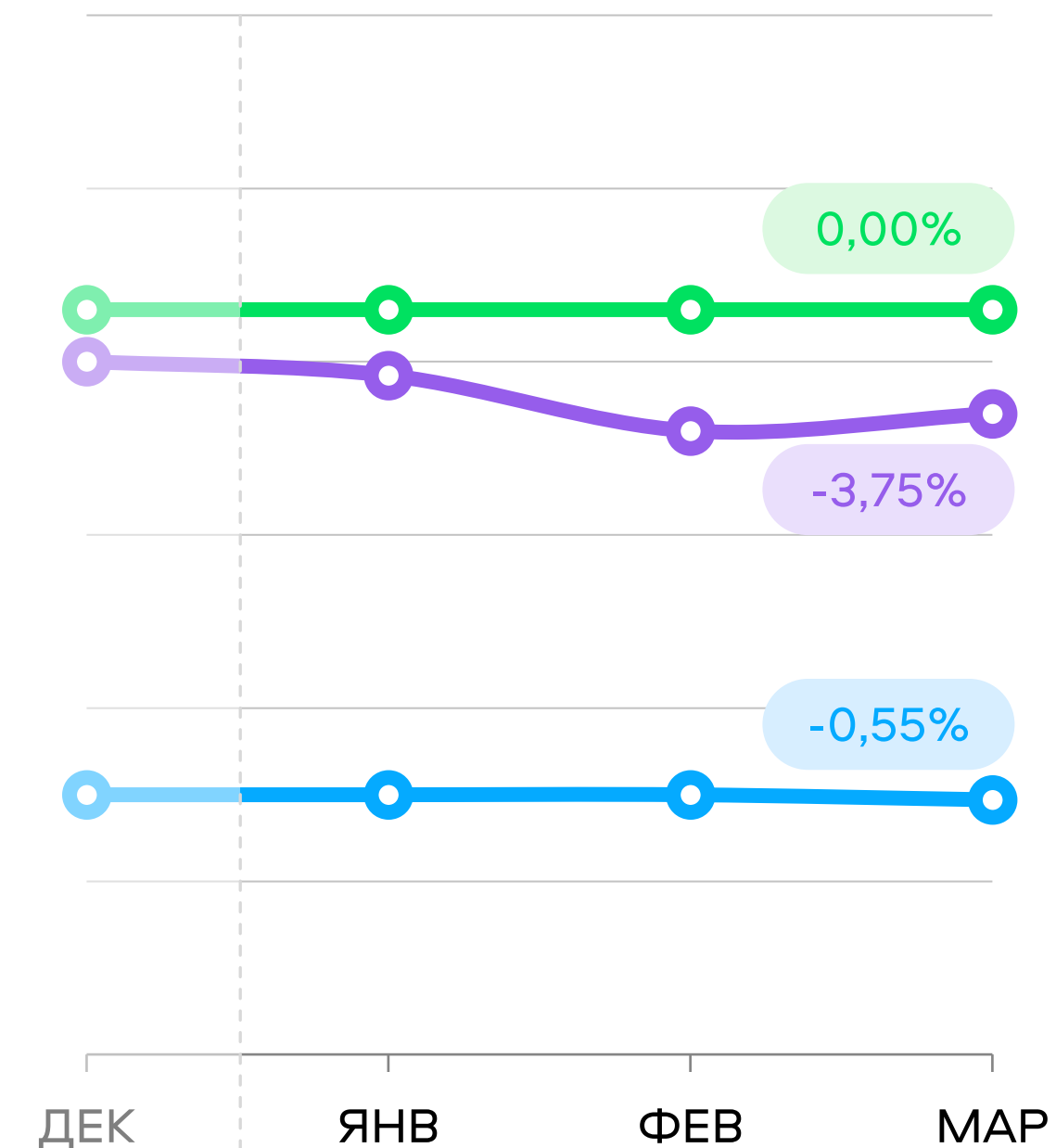
Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2025 г.

● 0–100 м² ● 101–1000 м² ● 1000+ м²

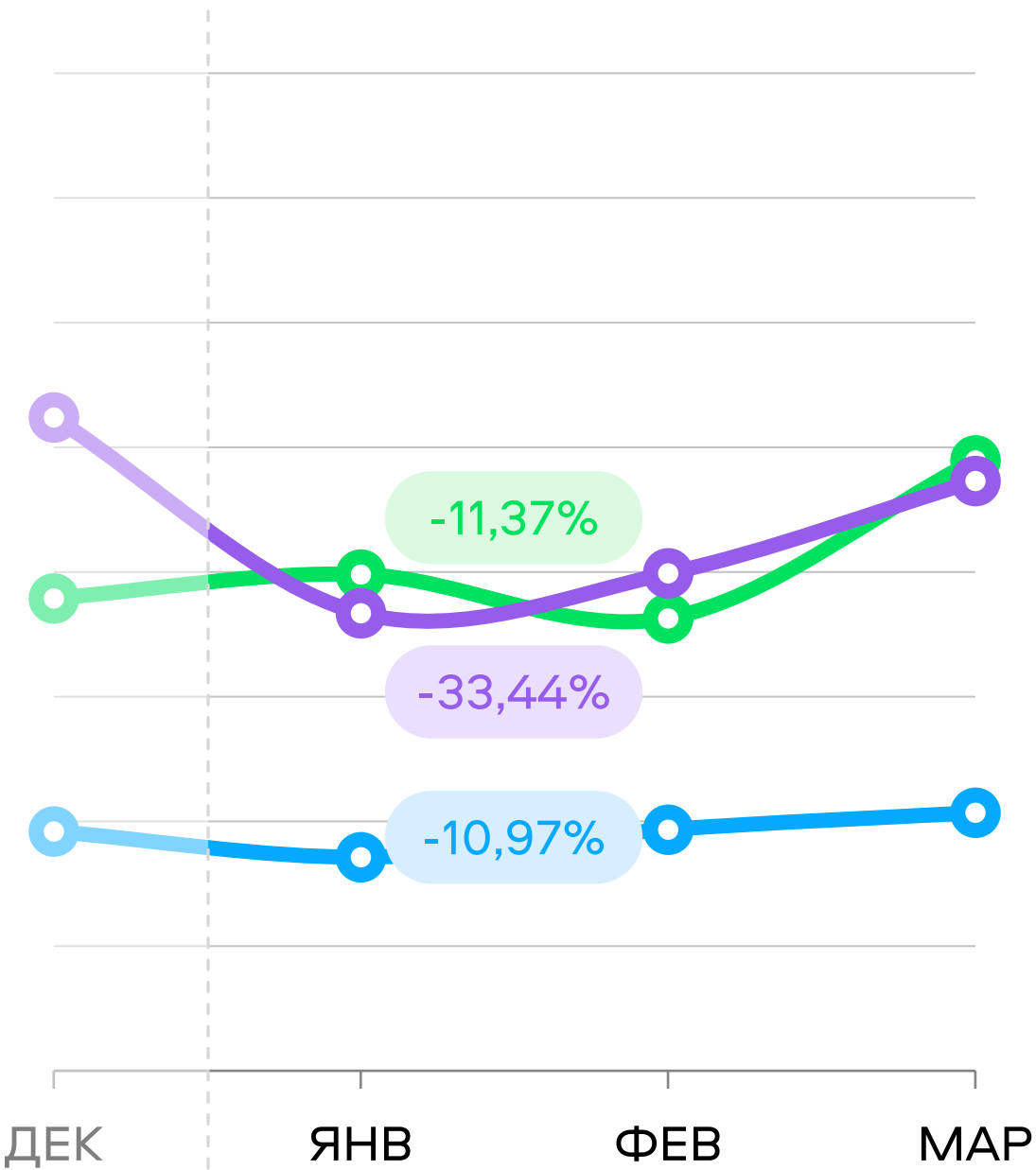
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1-й квартал 2026 г. от Авито Недвижимости

Складская недвижимость в Москве и Московской области

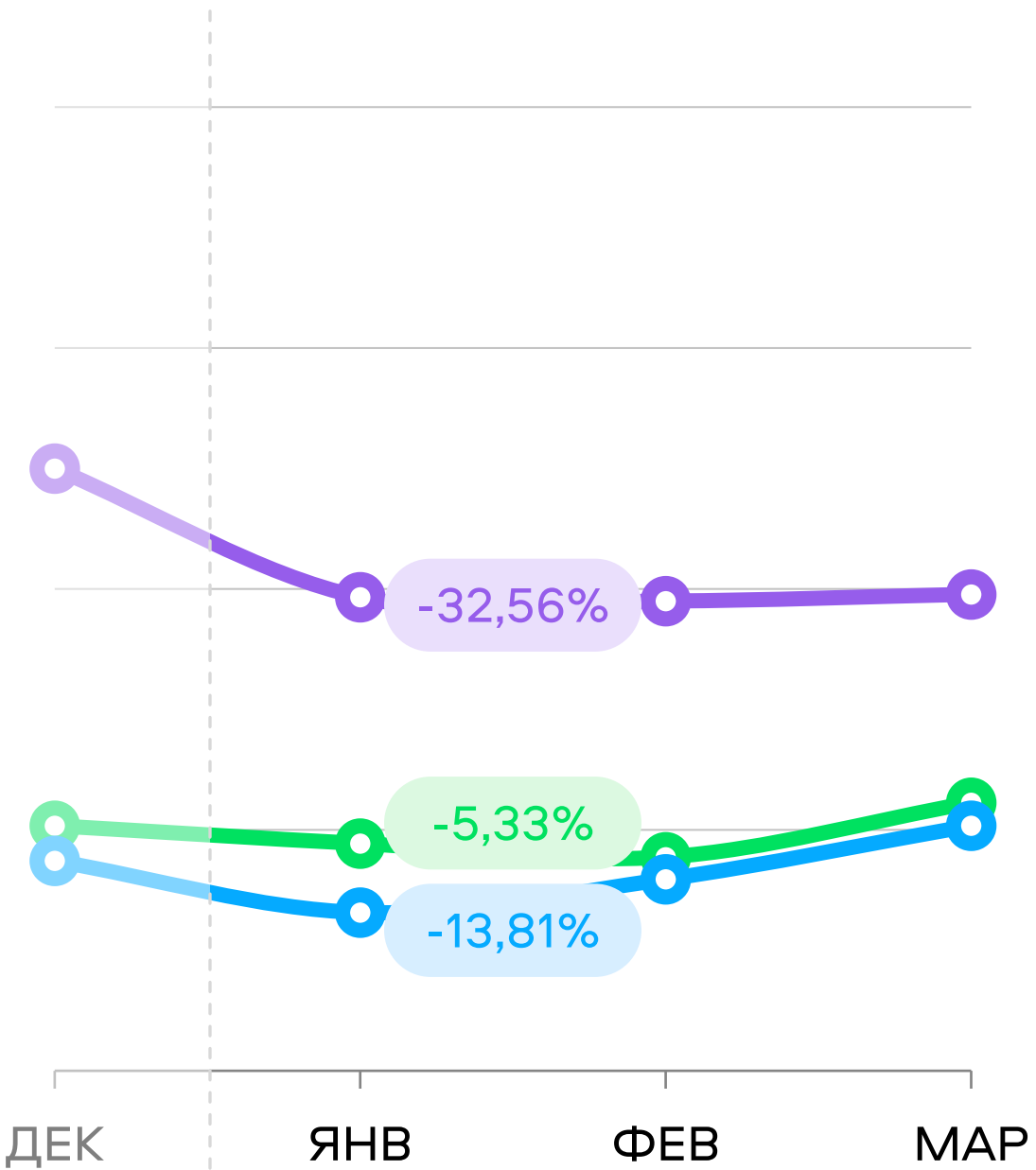


Продажа складов в Москве и Московской области

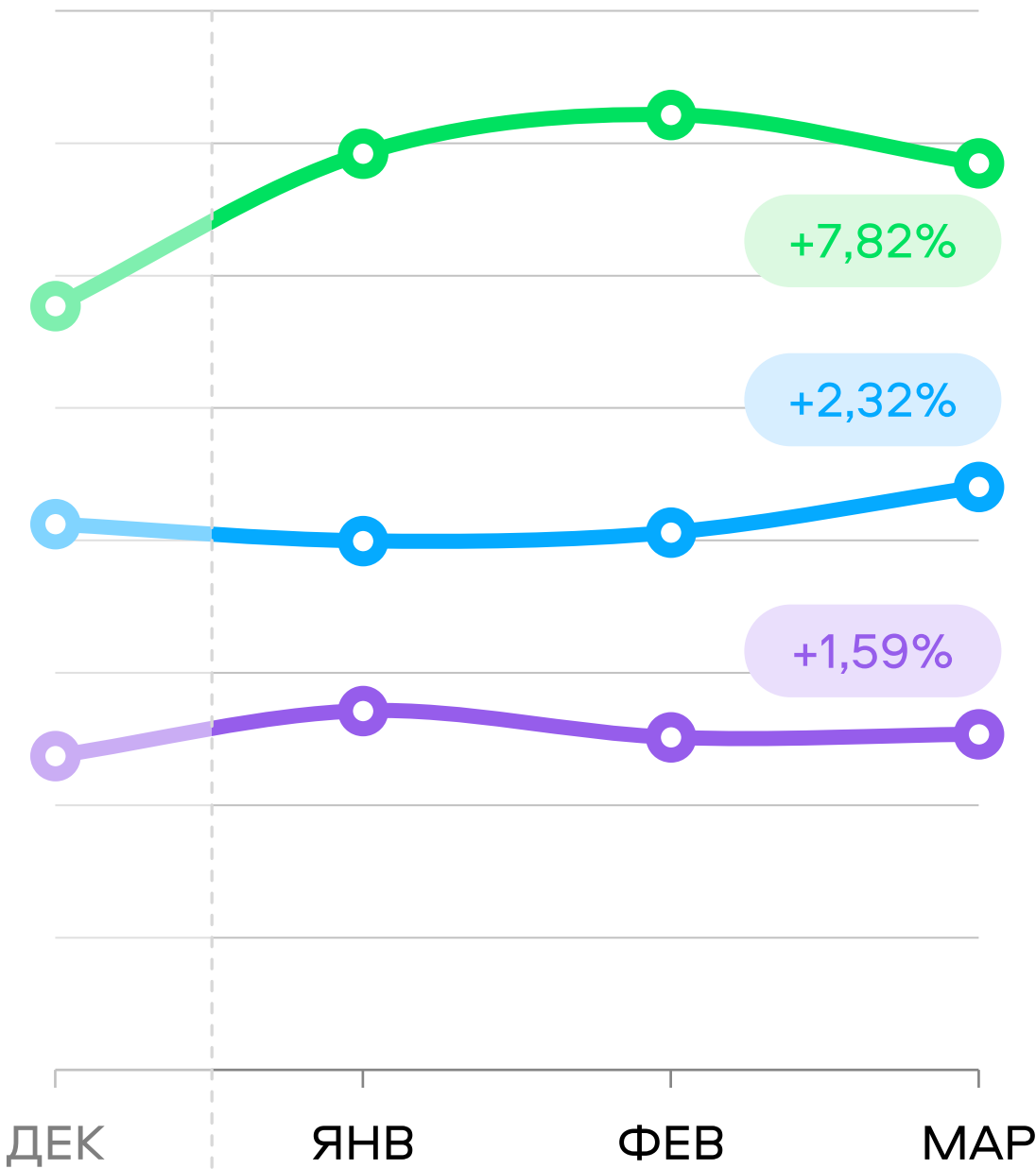
Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



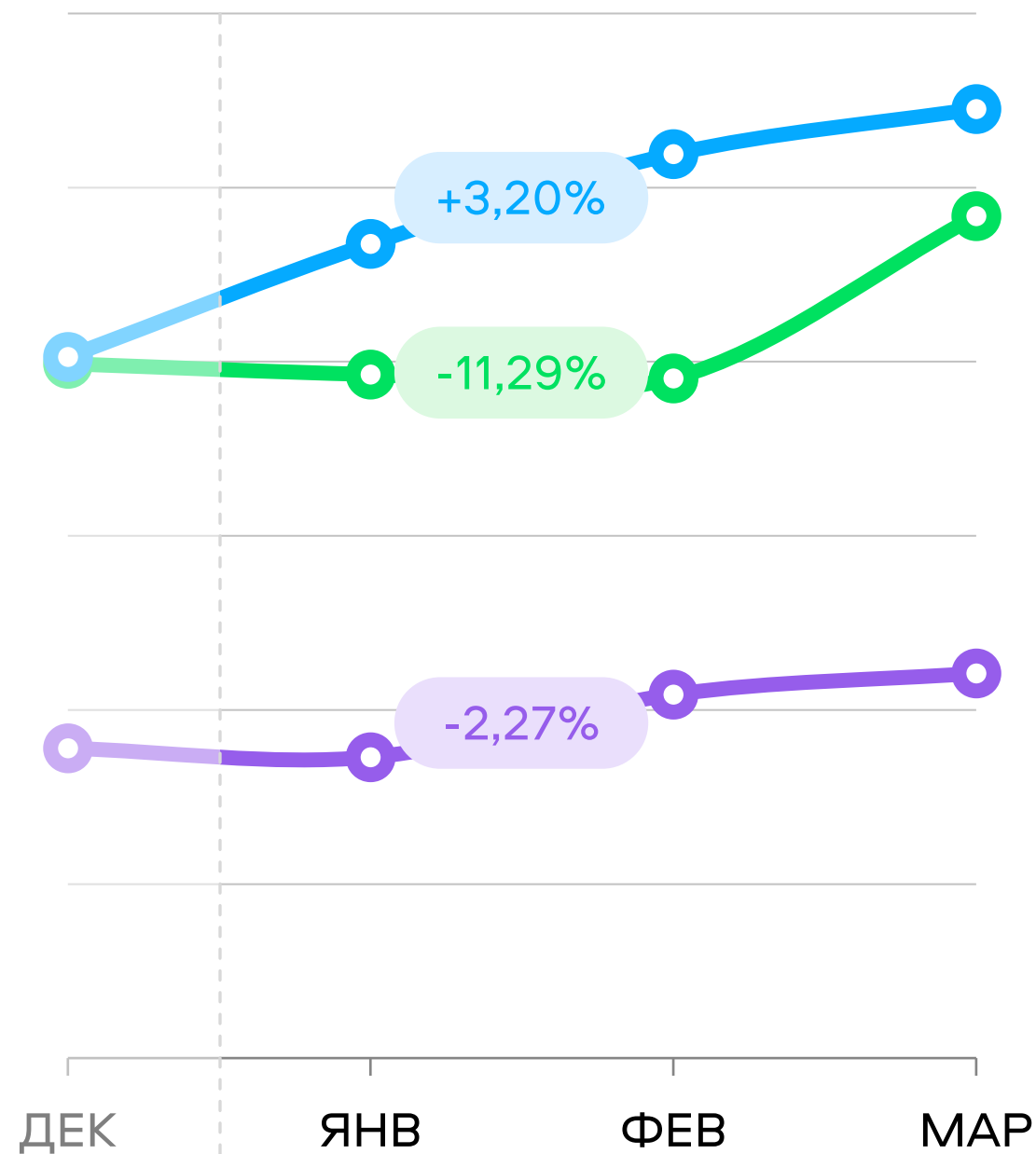
Медианная цена за 1 м² на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



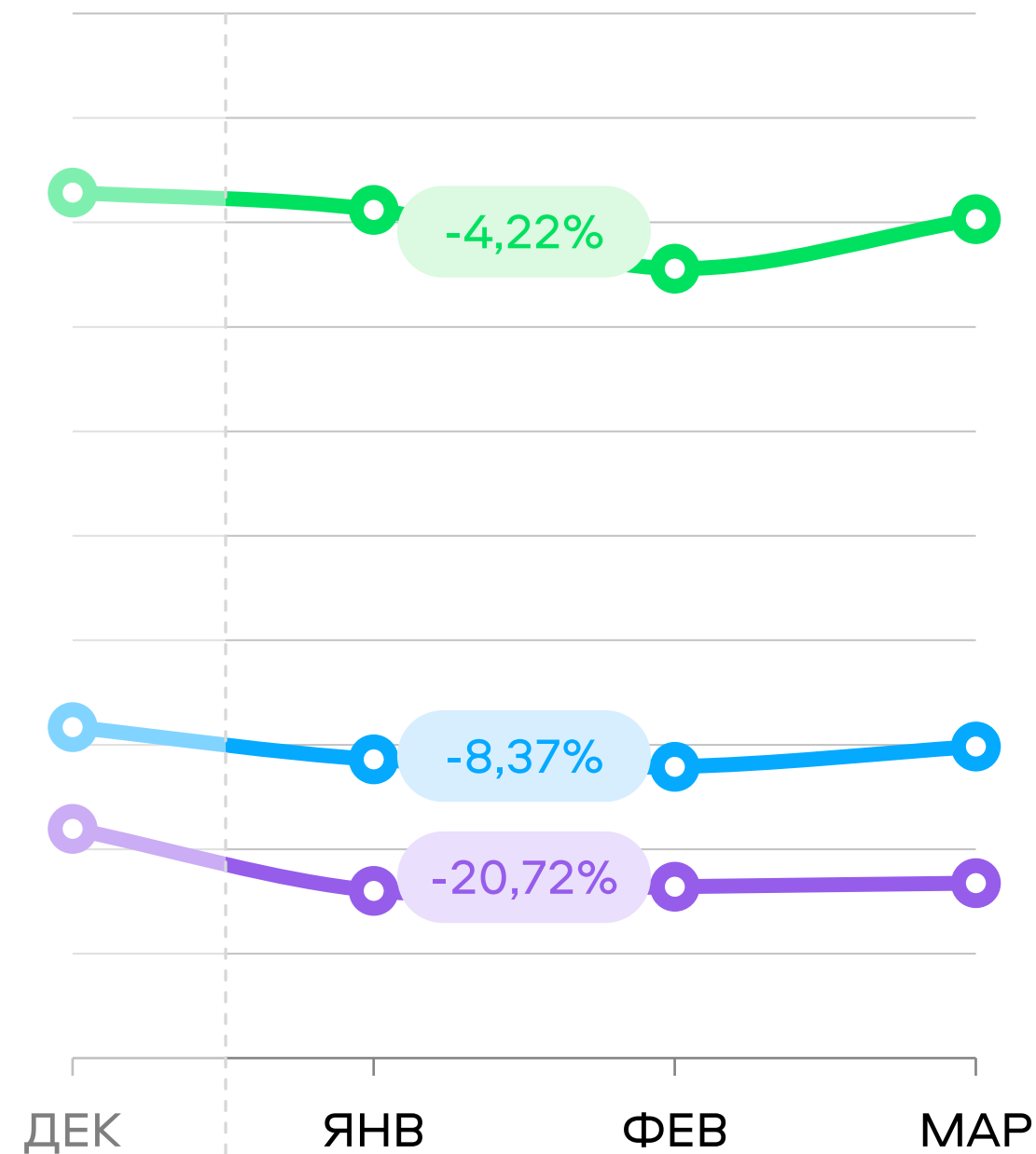
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2025 г.

Аренда складов в Москве и Московской области

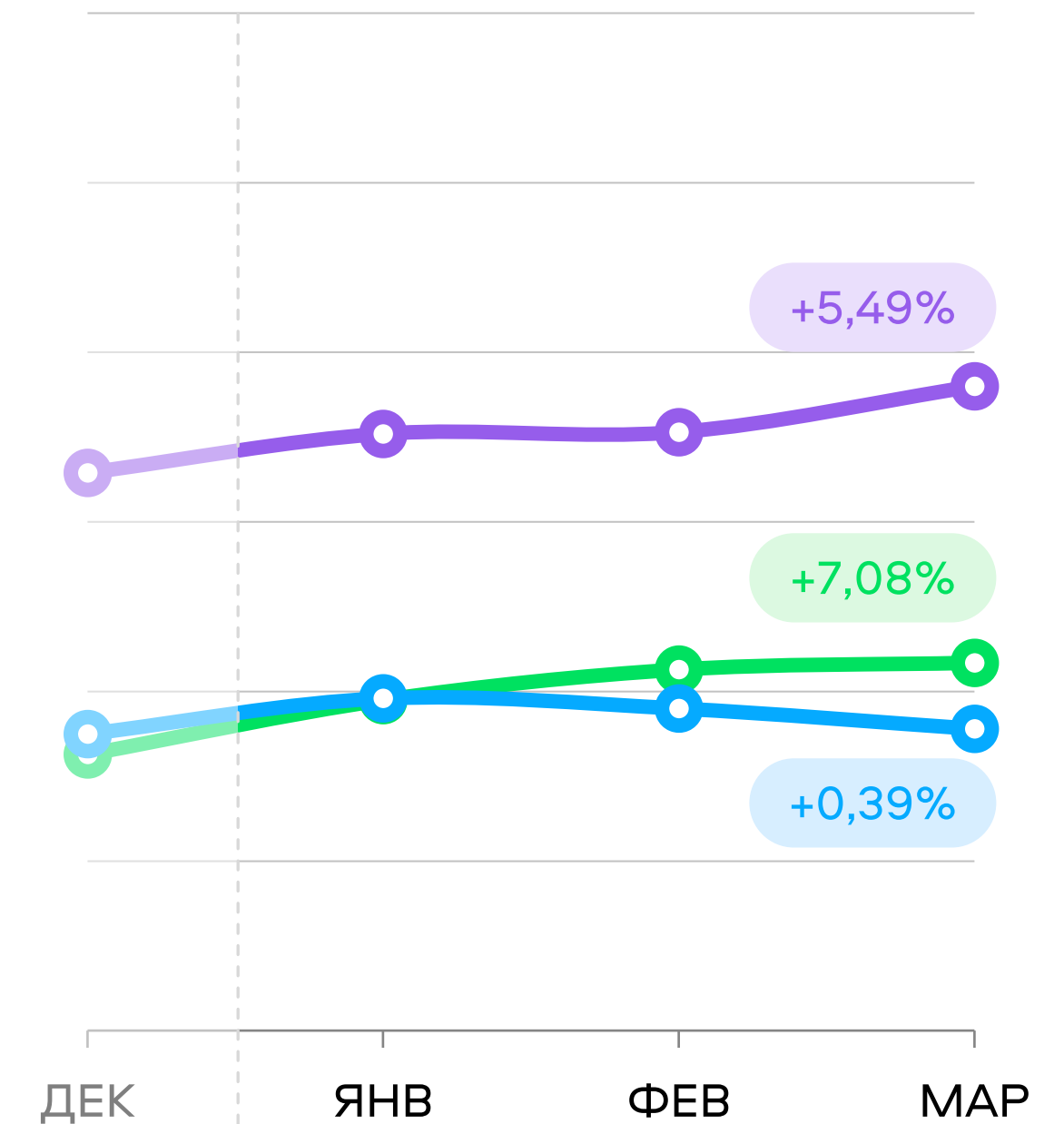
Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2025 г.

● 0-100 м² ● 101-1000 м² ● 1000+ м²

Комментарий эксперта по складской недвижимости



Рынок складской недвижимости продолжает находиться под давлением слабого спроса на склады и высокого предложения со стороны собственников и девелоперов. Погоду в доме всё ещё определяет слабый потребительский спрос. А предложение остаётся высоким: ещё не все начатые в «жирные» 2024–2025 годы проекты нашли своего арендатора или покупателя.

Как результат ставки аренды упали до средневзвешенного уровня 10 100 руб/м² в год (не включая операционные расходы и НДС), падение 18% к 1-му кварталу прошлого года. Цены продажи снижаются соразмерно.

Текущий рынок смело можно называть рынком арендатора.

Александр Федоров

Директор департамента складской и
промышленной недвижимости

remain



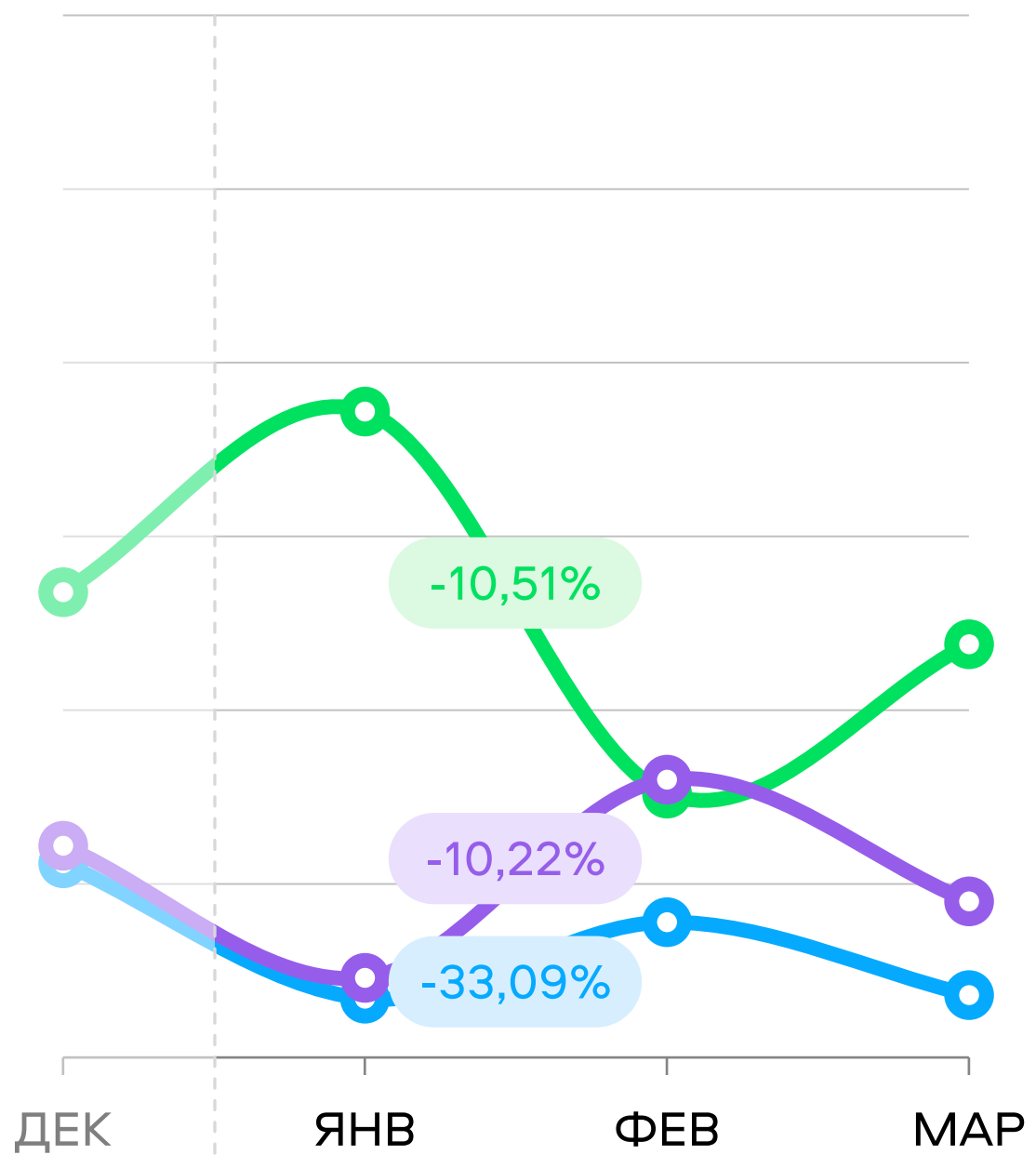
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1-й квартал 2026 г. от Авито Недвижимости

Складская недвижимость в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

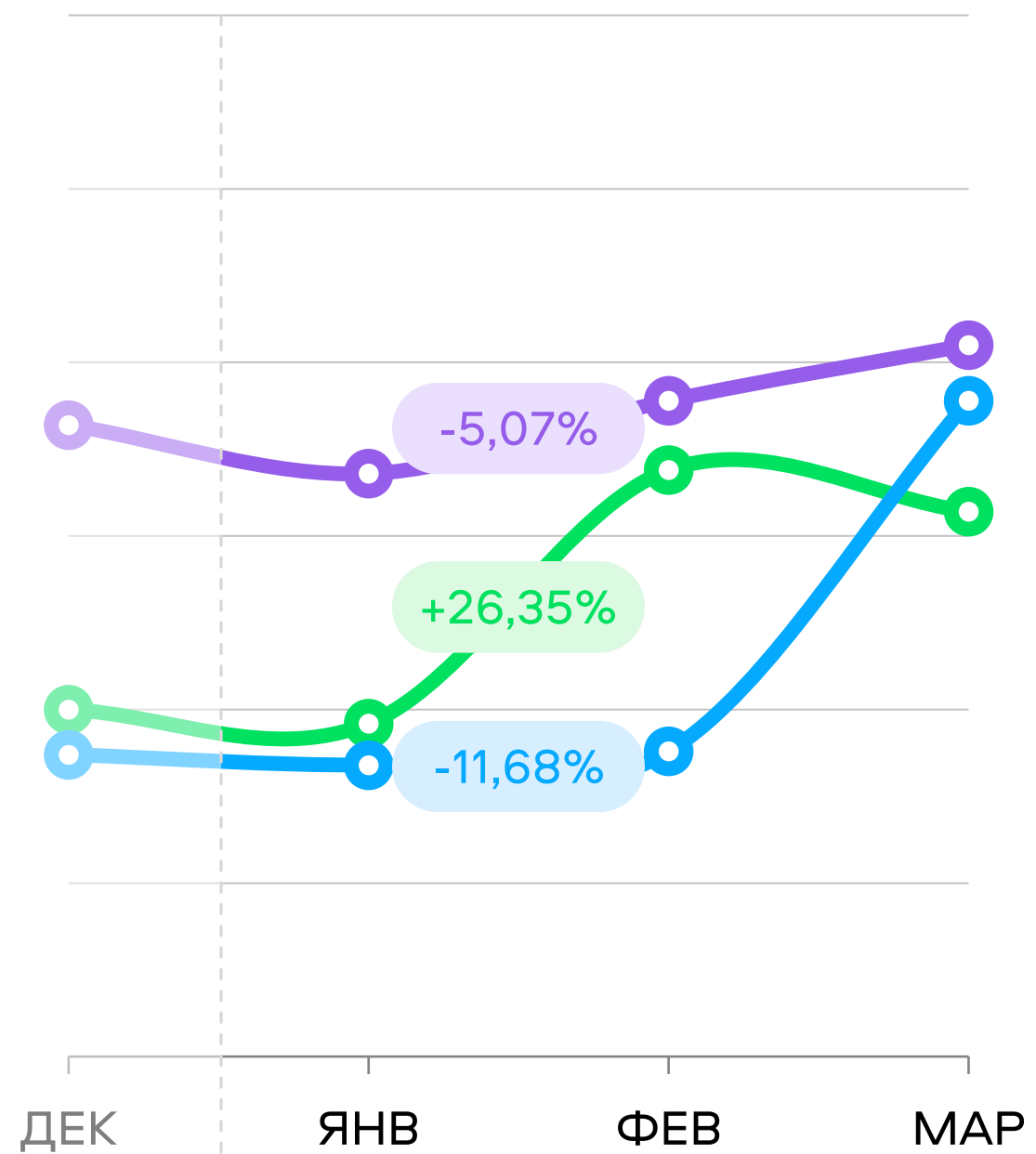


Продажа складов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

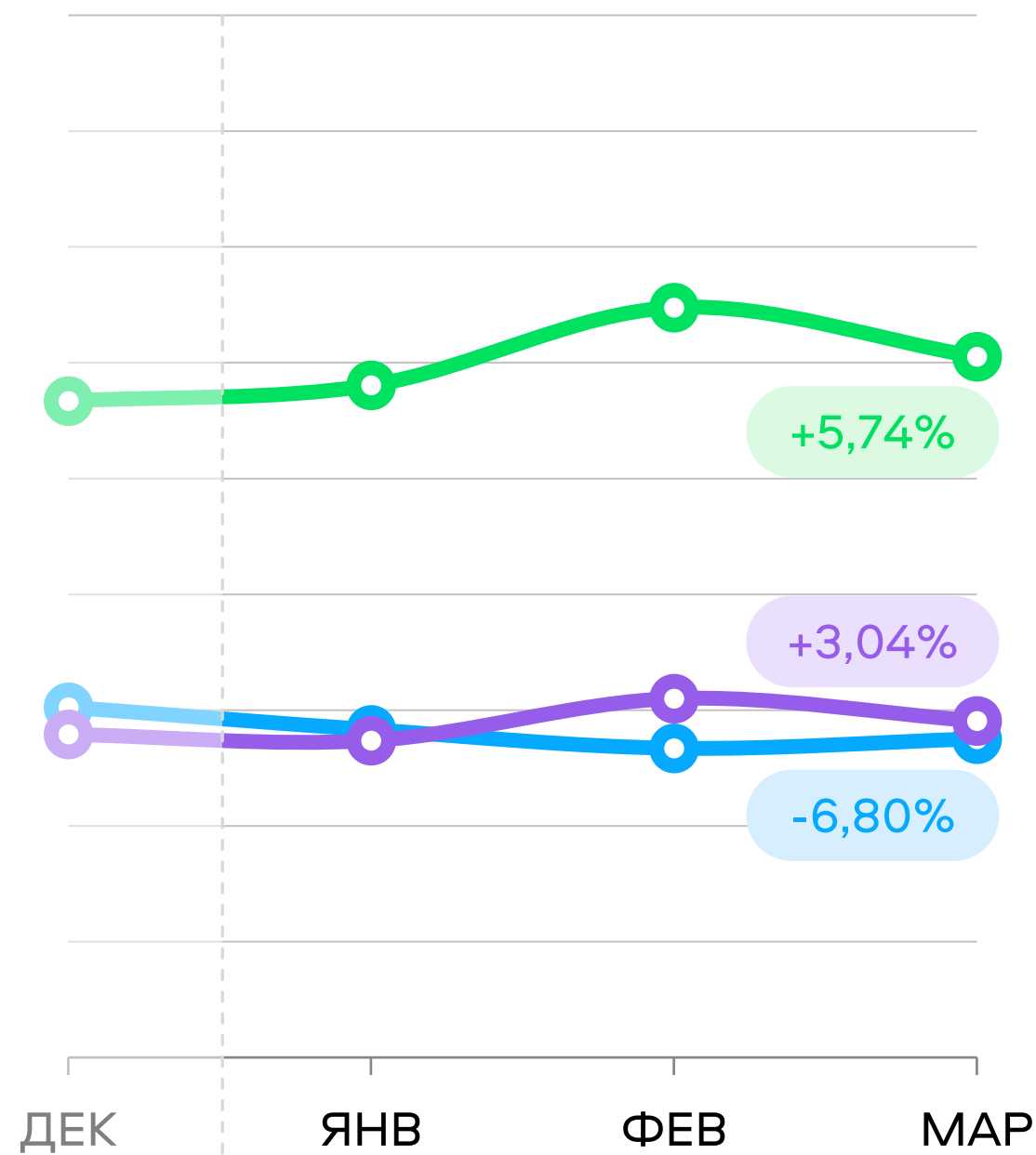
Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



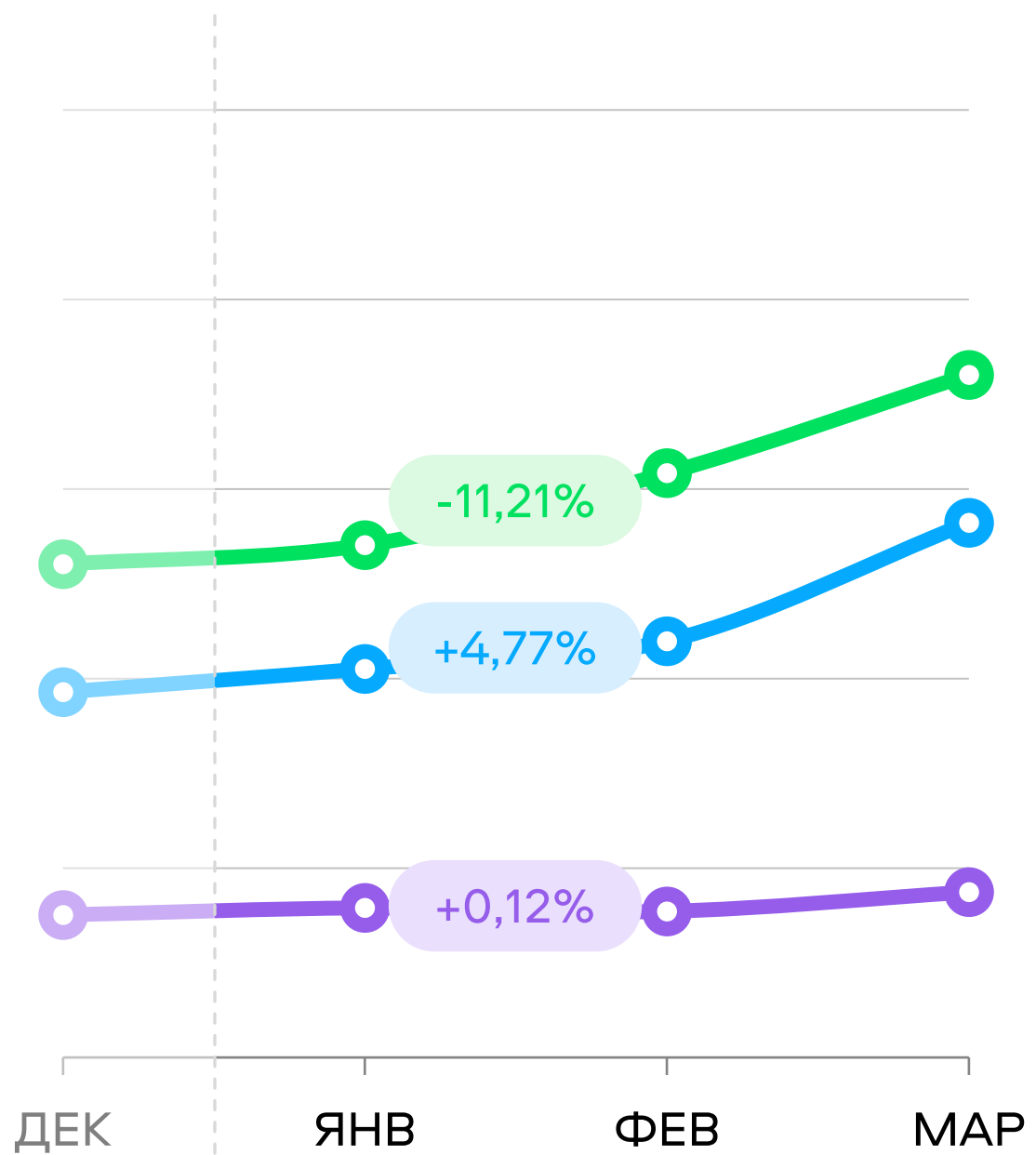
Медианная цена за 1 м² на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



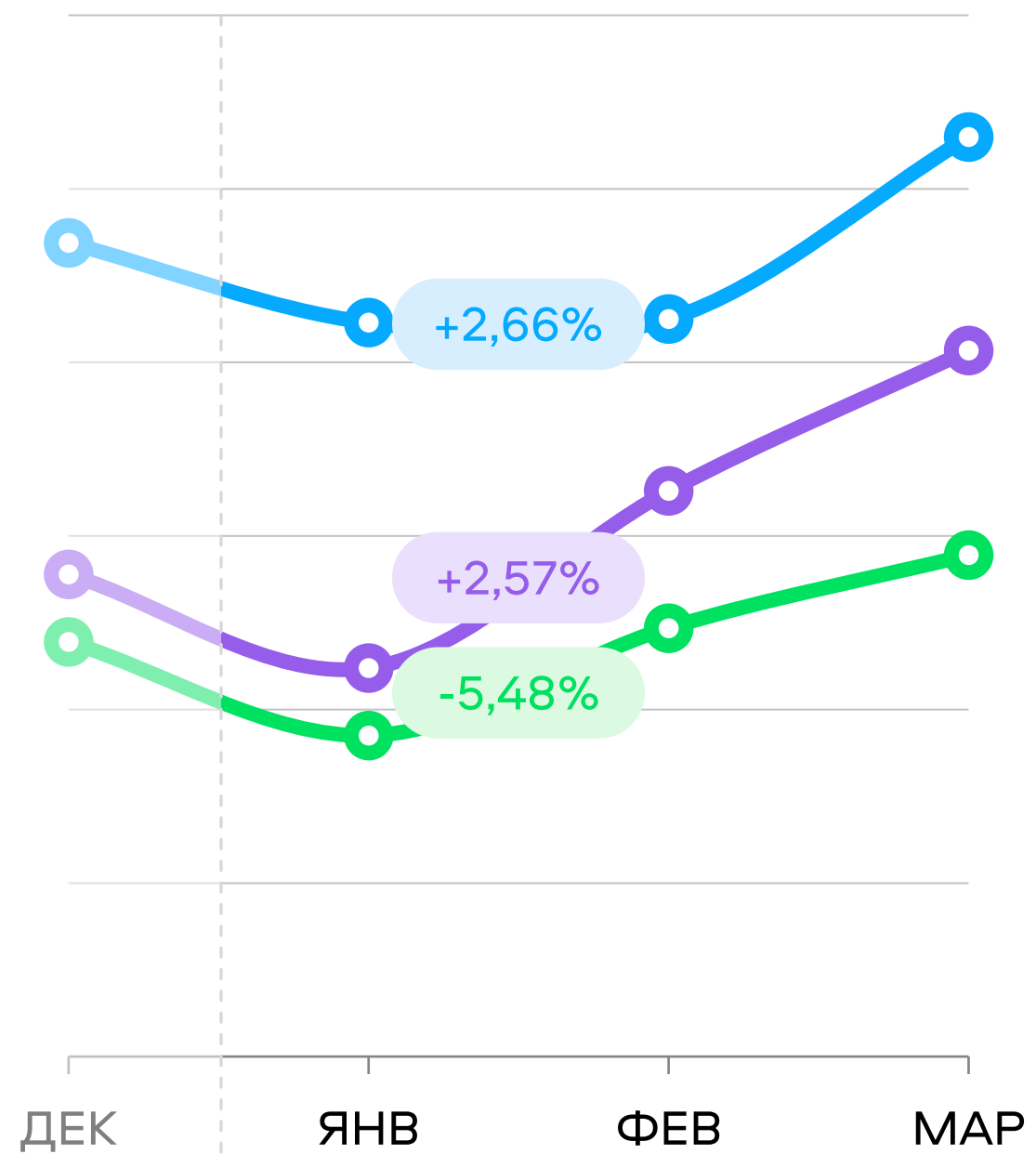
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2025 г.

Аренда складов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

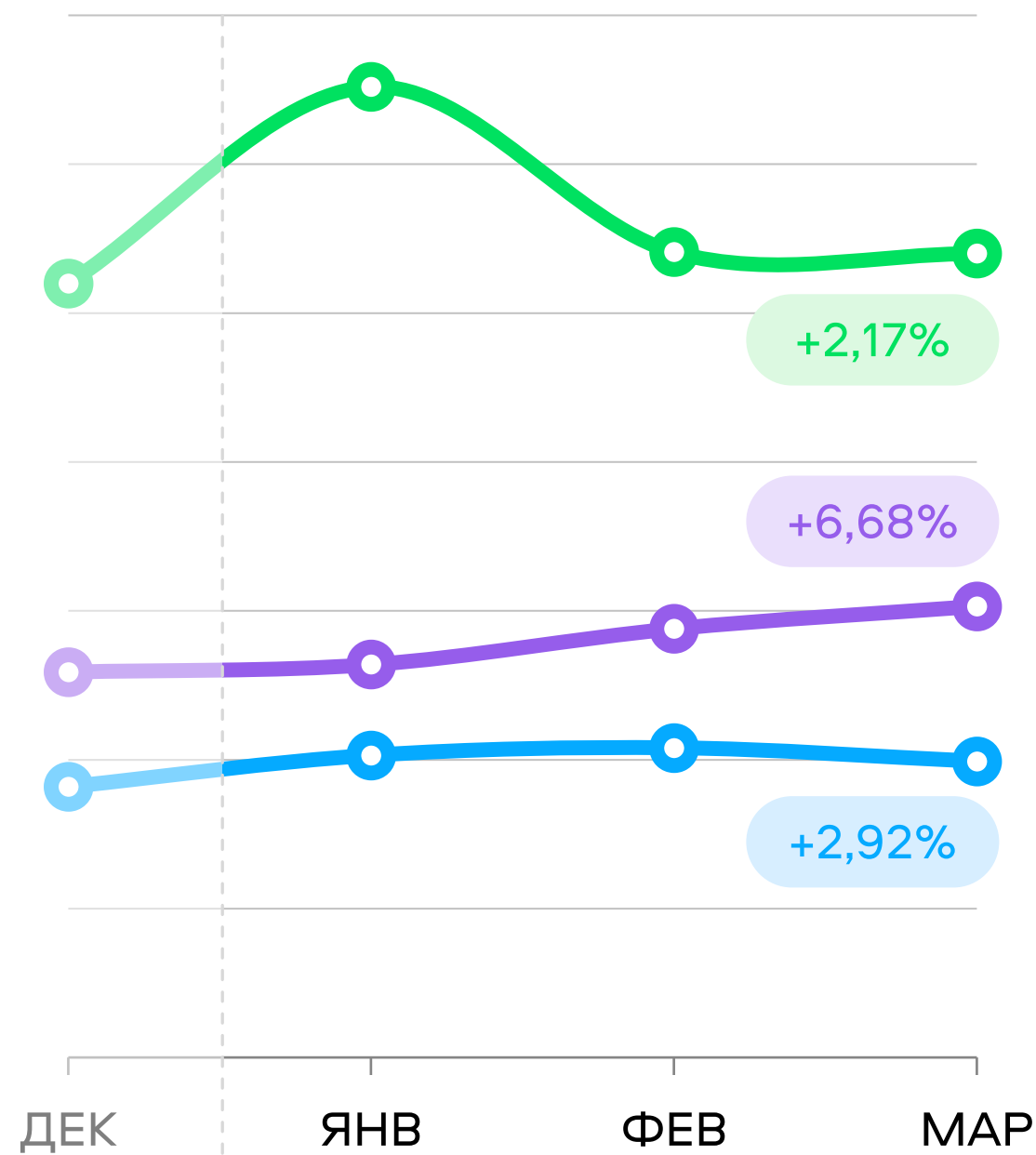
Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2025 г.

Комментарий эксперта по складской недвижимости



По данным консалтинговой компании Nikoliers, на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленобласти продолжает расти вакансия, перешагнув отметку в 5% впервые за 9 лет: 5,2%, или около 350 тыс. м² (без учёта субаренды).

К концу года показатель может достичь 5,8%, что станет также максимальным значением за последние 9 лет. Такая динамика подтверждает переход рынка в фазу, где ключевыми факторами становятся качество объекта, локация и гибкость коммерческих условий.

За 1-м кв. 2026 г. на рынке было введено более 277 тыс. м² качественных складских помещений. На фоне активного ввода объектов и сдержанной тактики арендаторов средневзвешенная ставка аренды в классе А снизилась на 5% за квартал.

Всего в 2026 г. в петербургской агломерации ожидается ввод 729 тыс. м² новых складских площадей, что станет вторым крупнейшим результатом за всю историю рынка. По мнению Nikoliers, складской рынок продолжает движение в сторону арендатора: в сложившейся ситуации позиции в переговорах арендаторов и арендодателей выровнялись.

Илья Янеев

Заместитель директора департамента складской
и индустриальной недвижимости





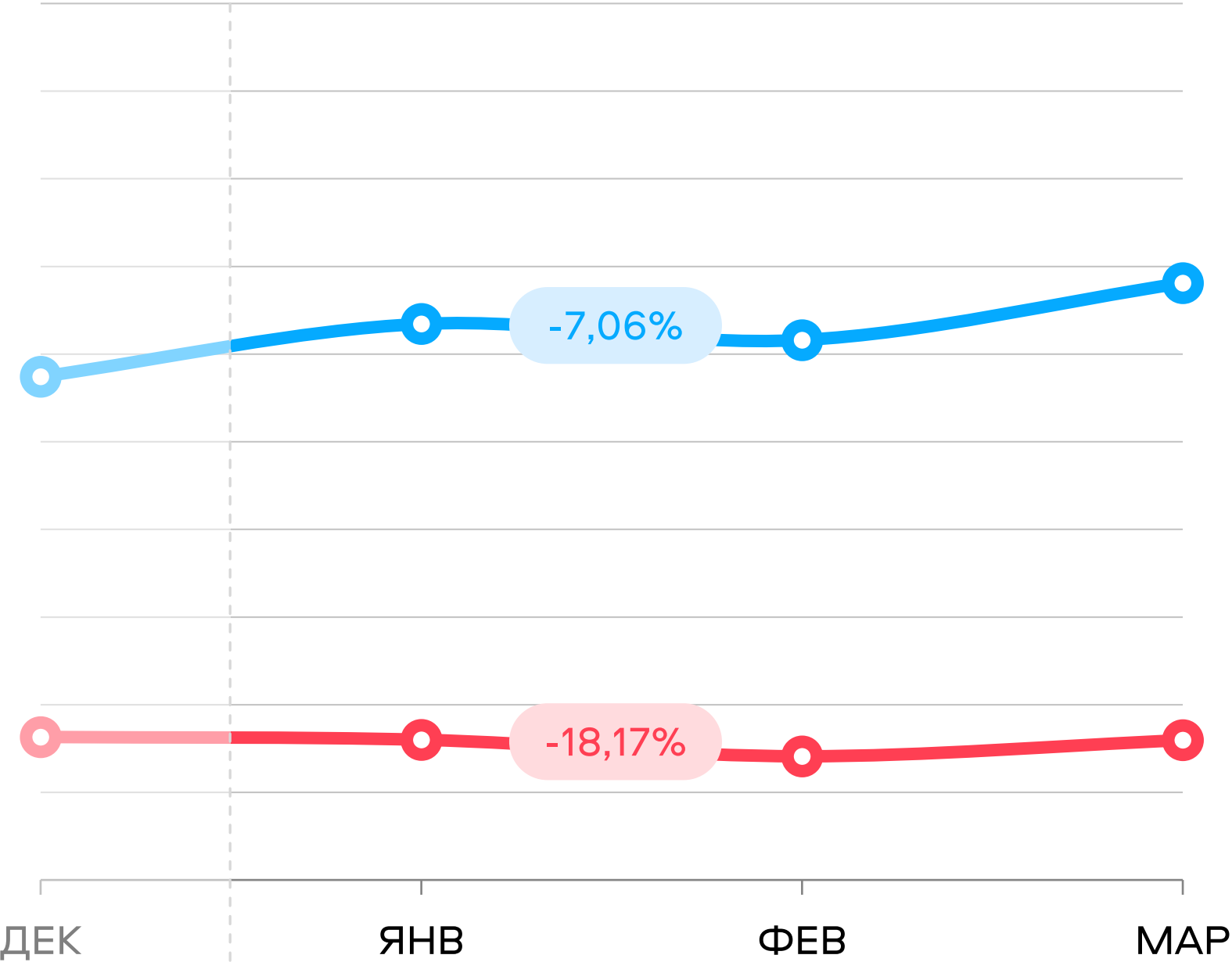
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1-й квартал 2026 г. от Авито Недвижимости

Торговая недвижимость в России

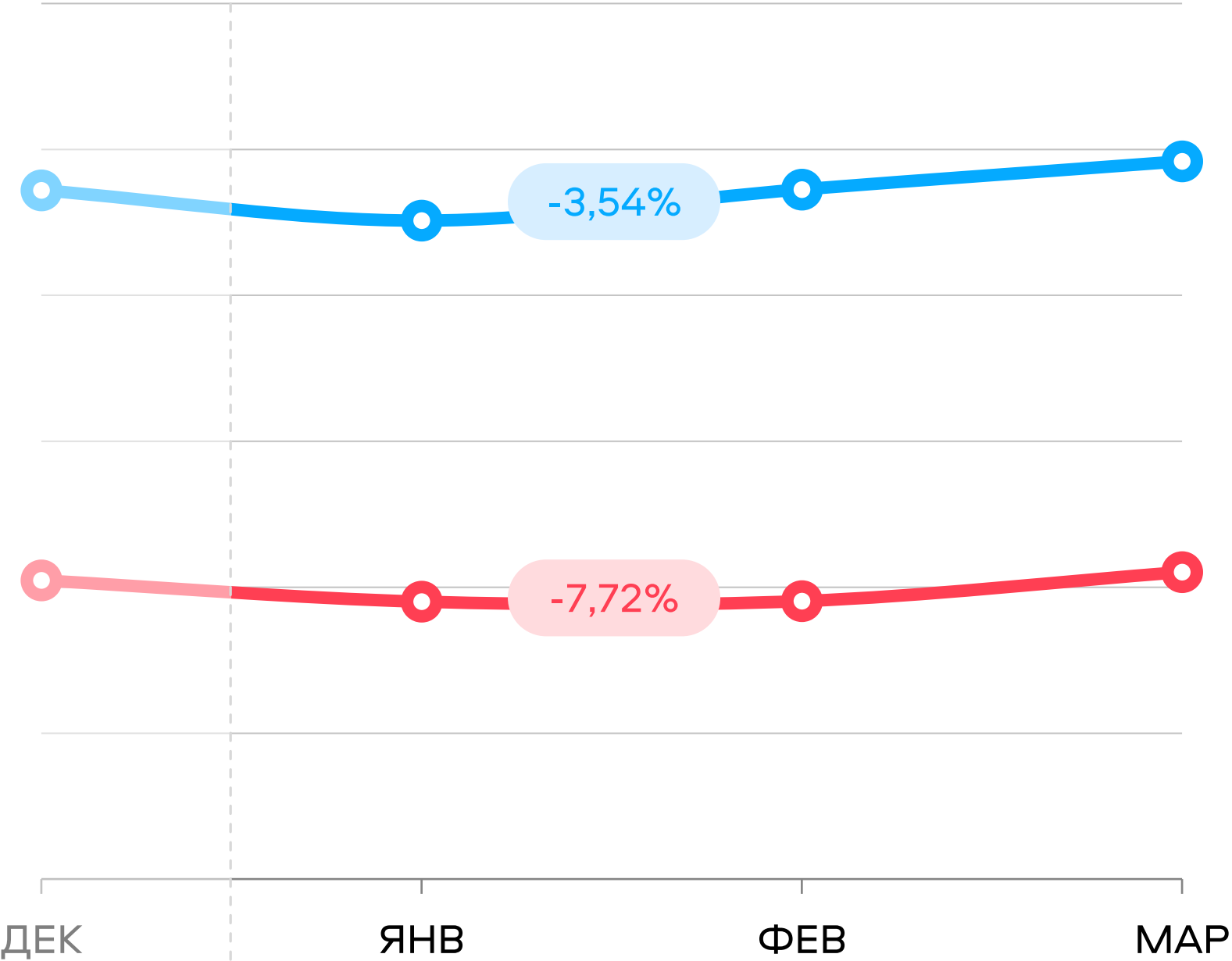


Торговая недвижимость до 100 м² в России

Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



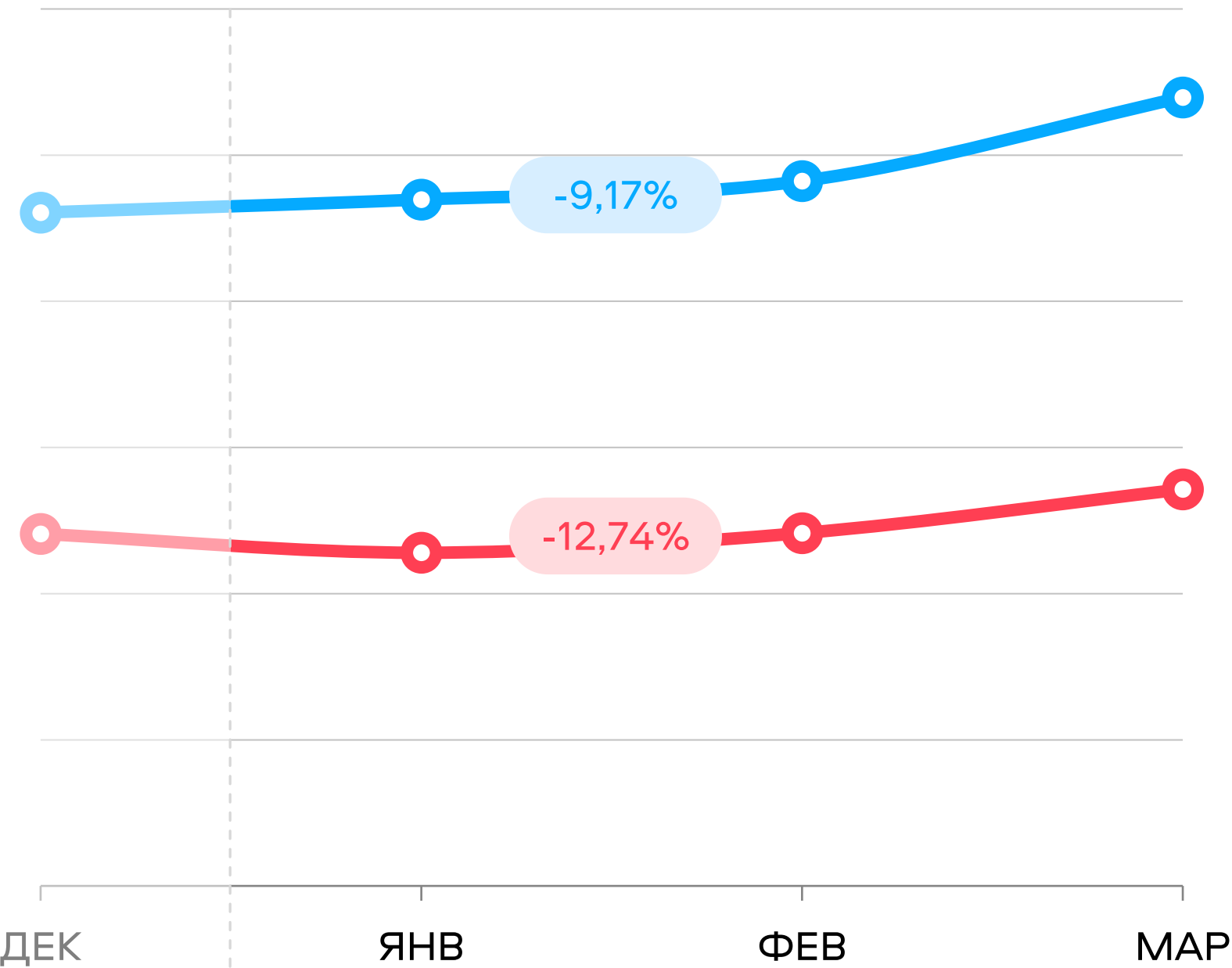
Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



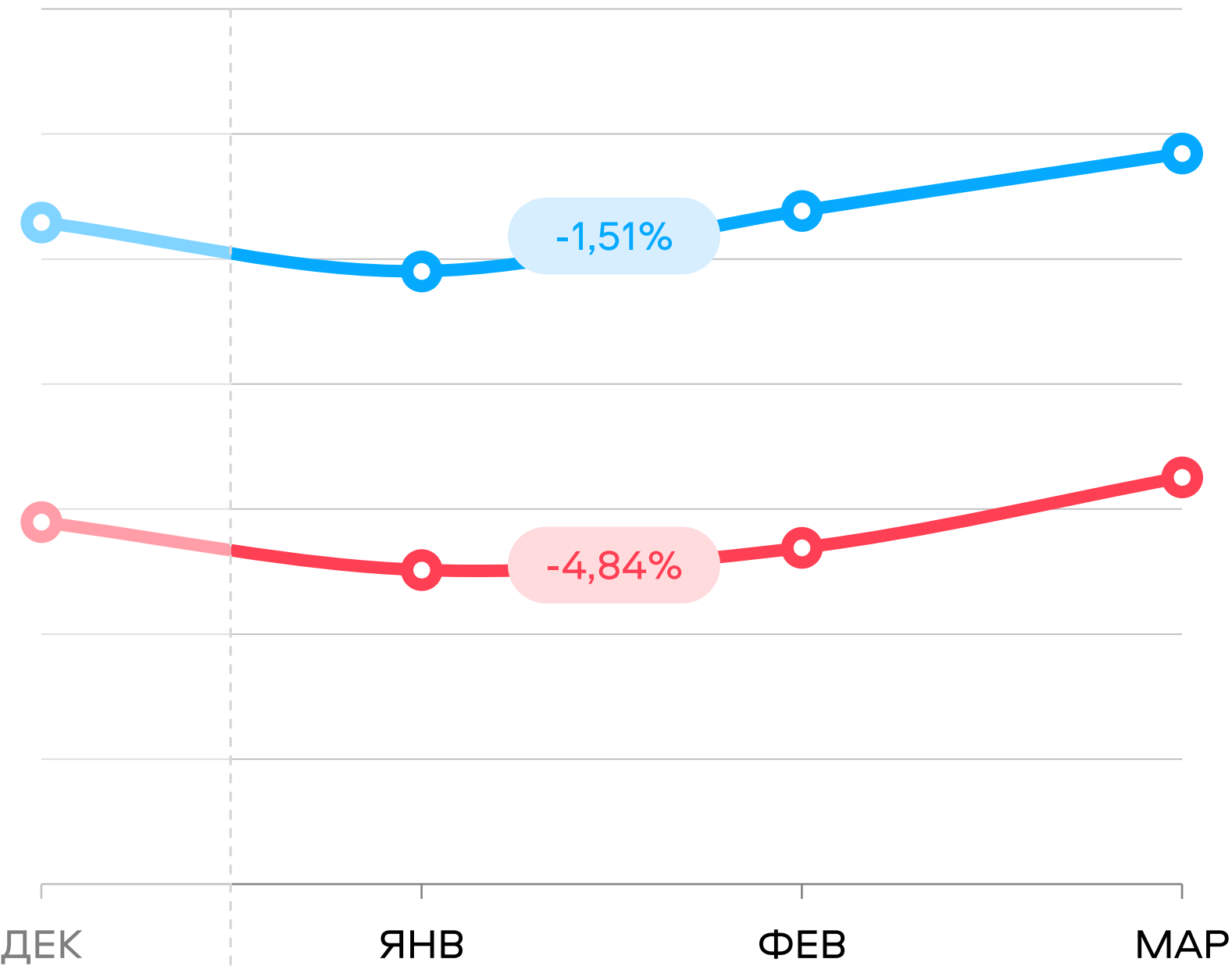
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.

Торговая недвижимость 101–300 м² в России

Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



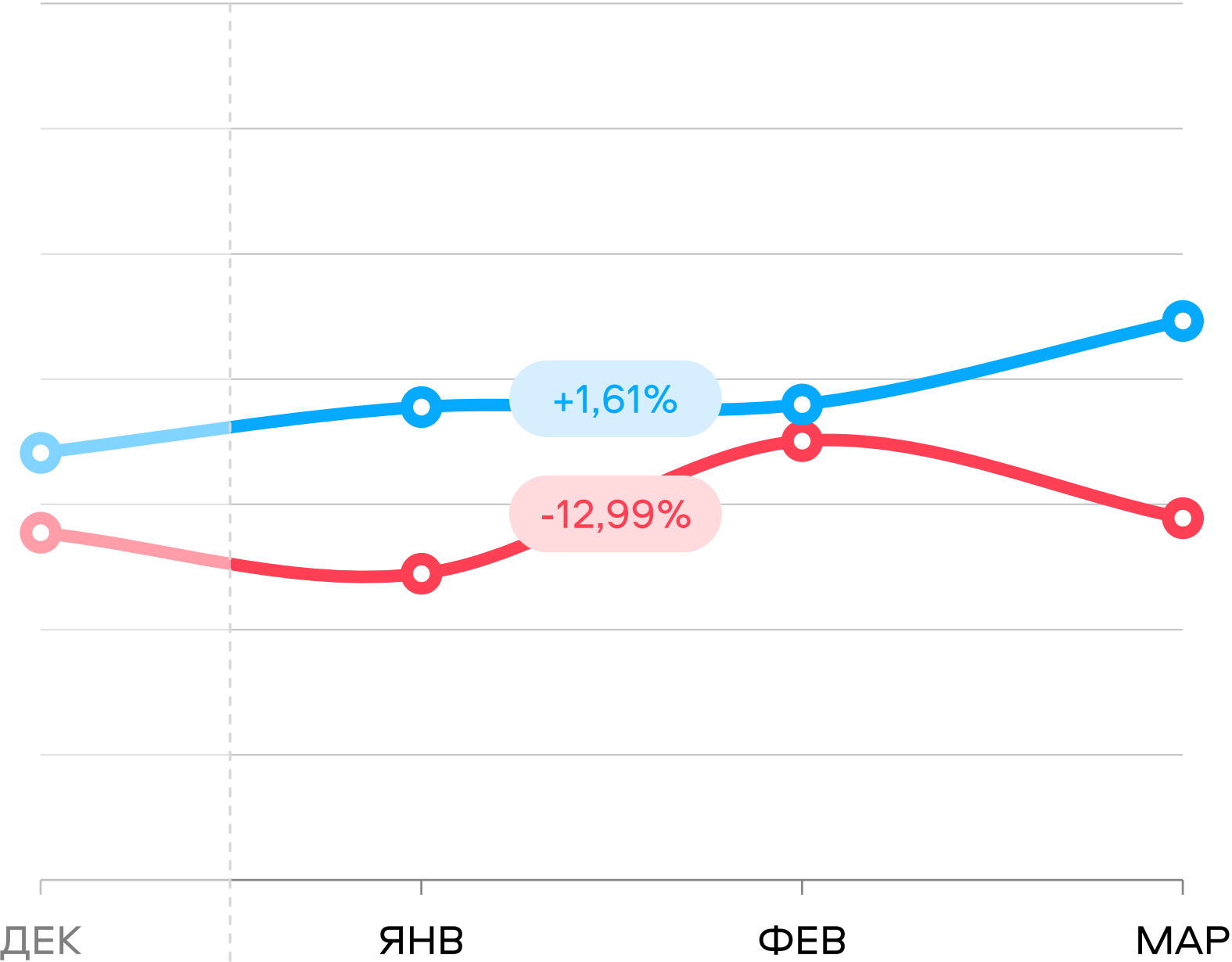
Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



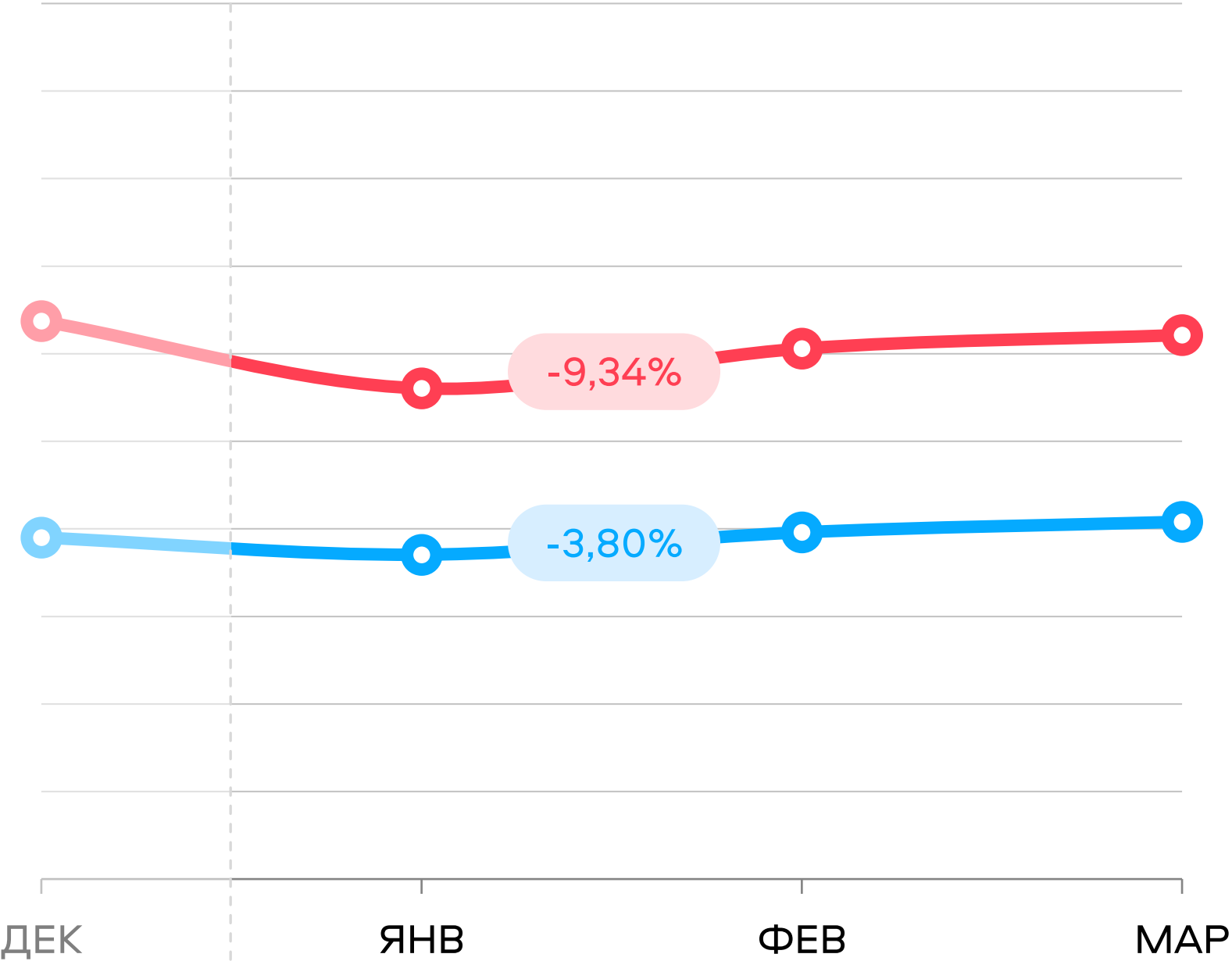
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.

Торговая недвижимость от 300 м² в России

Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



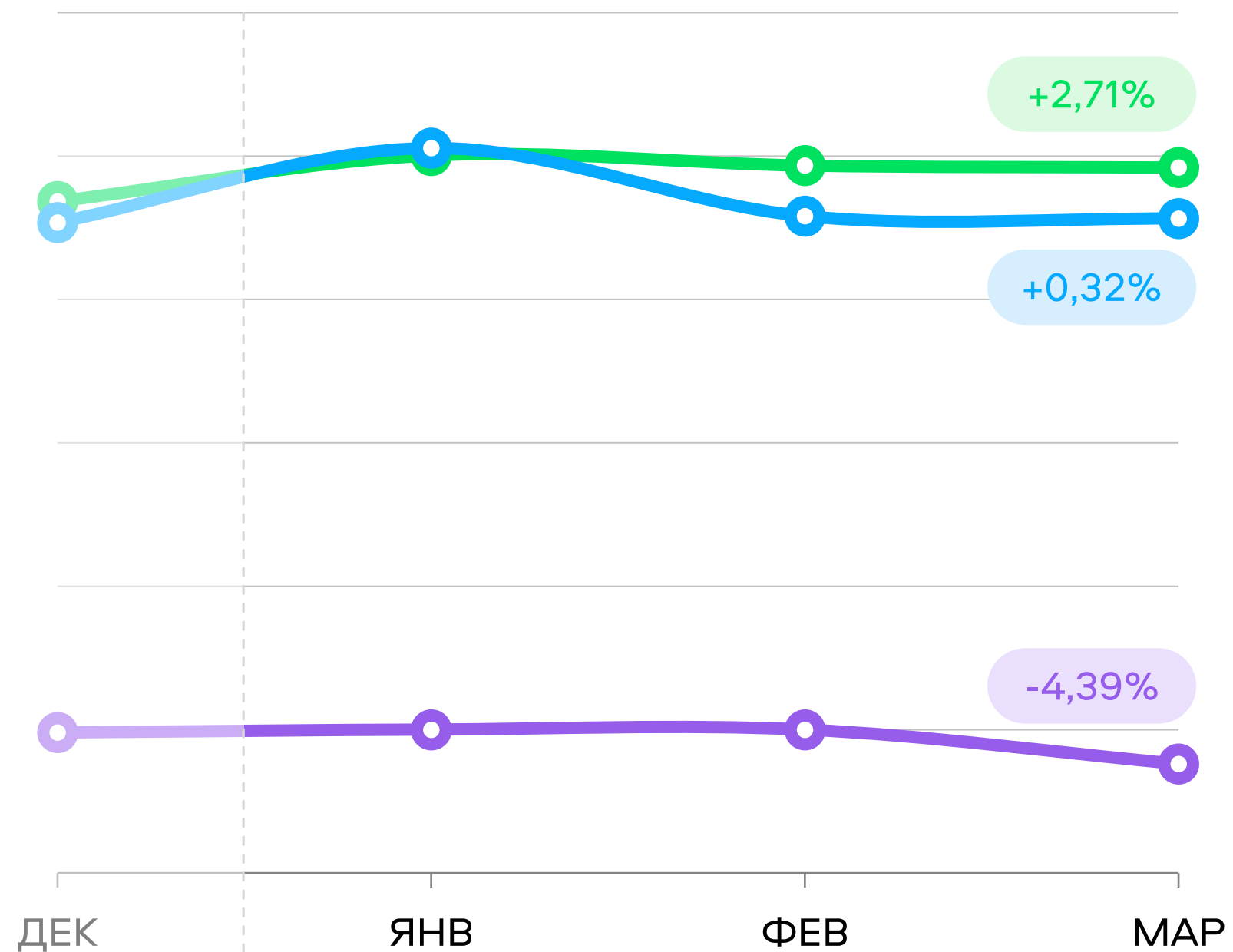
Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



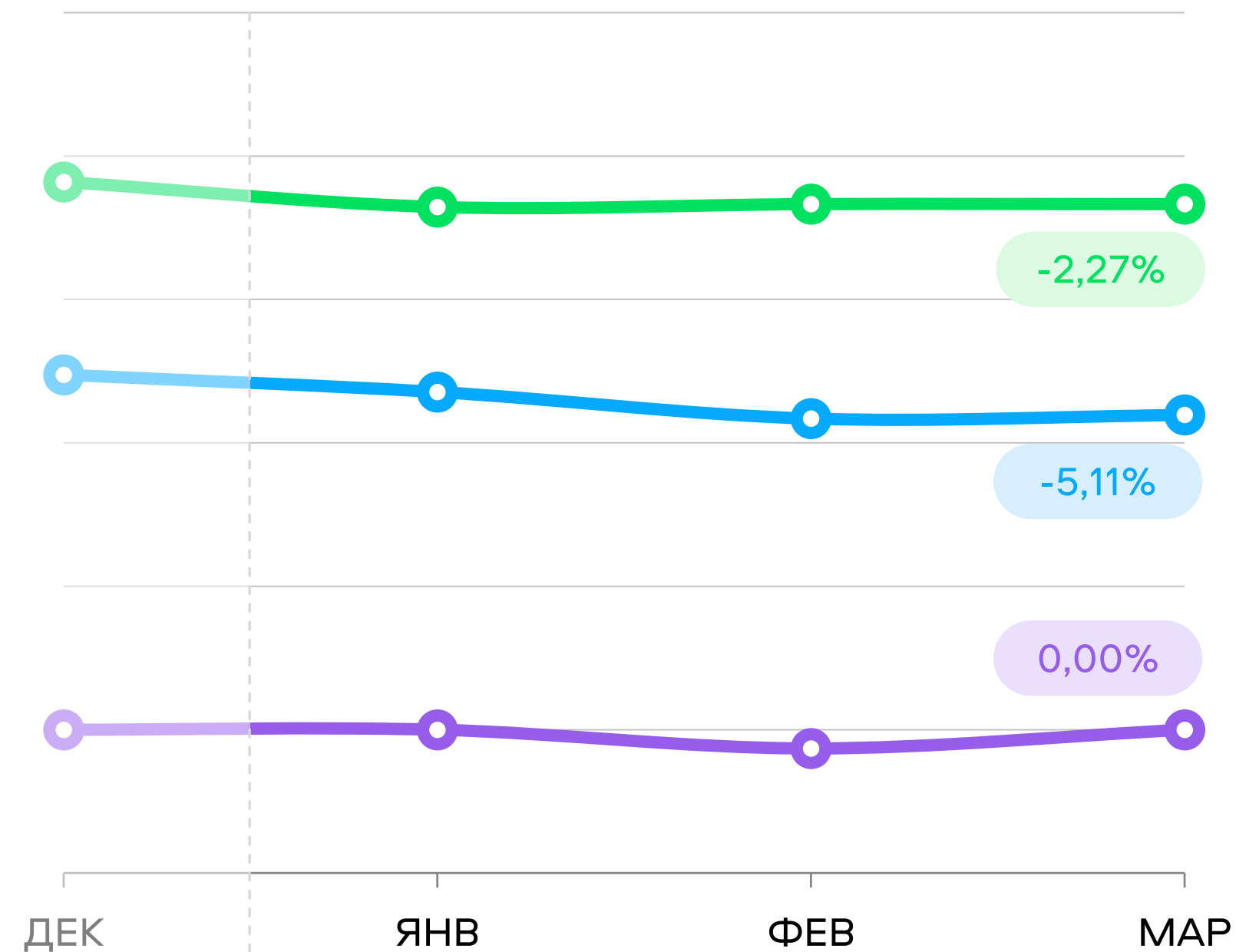
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.

Цены на торговую недвижимость в России

Медианная цена продажи 1 м² на Авито
за 1-й квартал 2026 г., тыс. ₽



Медианная цена аренды 1 м² на Авито
за 1-й квартал 2026 г., тыс. ₽ в мес.



Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2025 г.

● 0–100 м² ● 101–300 м² ● 300+ м²



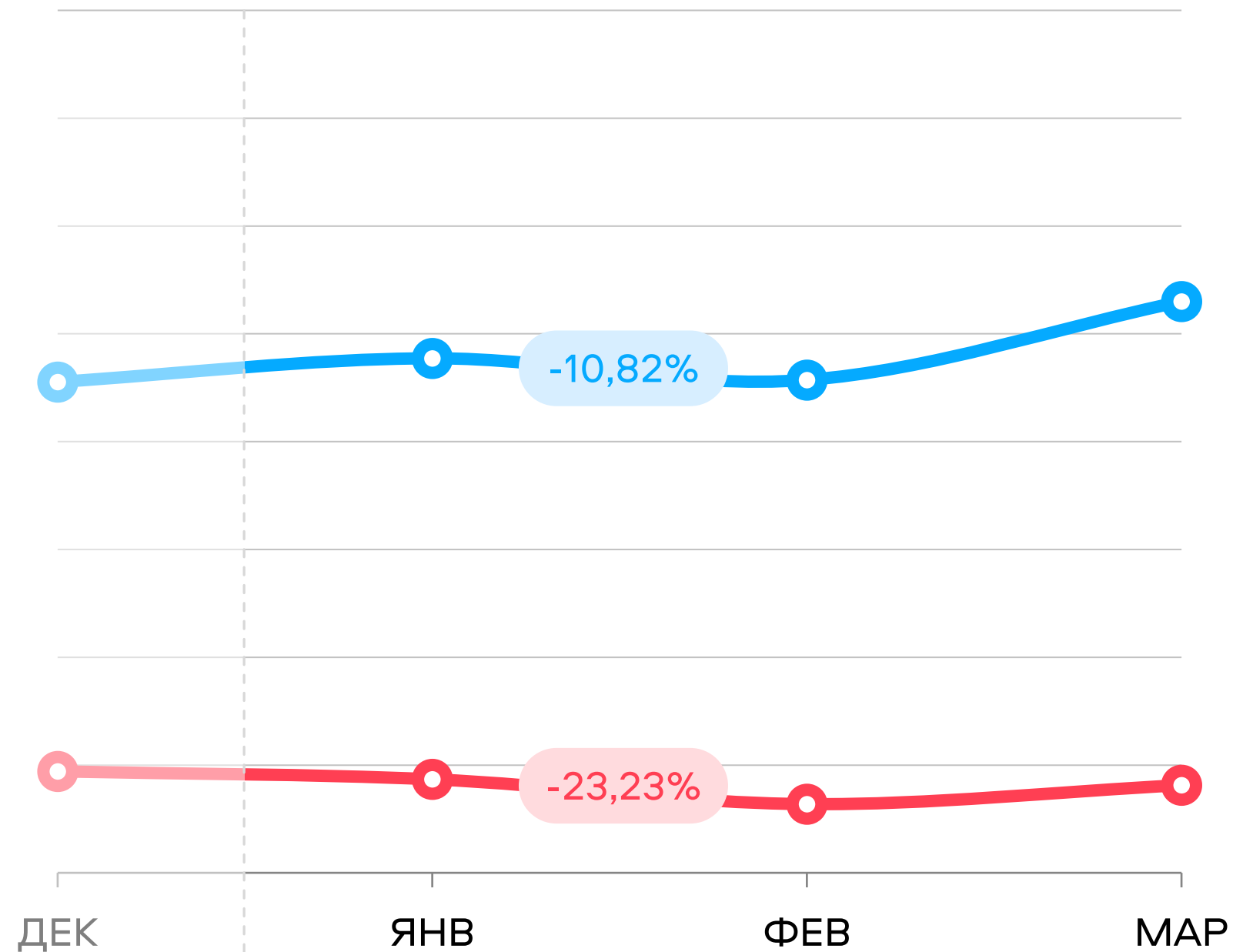
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1-й квартал 2026 г. от Авито Недвижимости

Торговая недвижимость в Москве

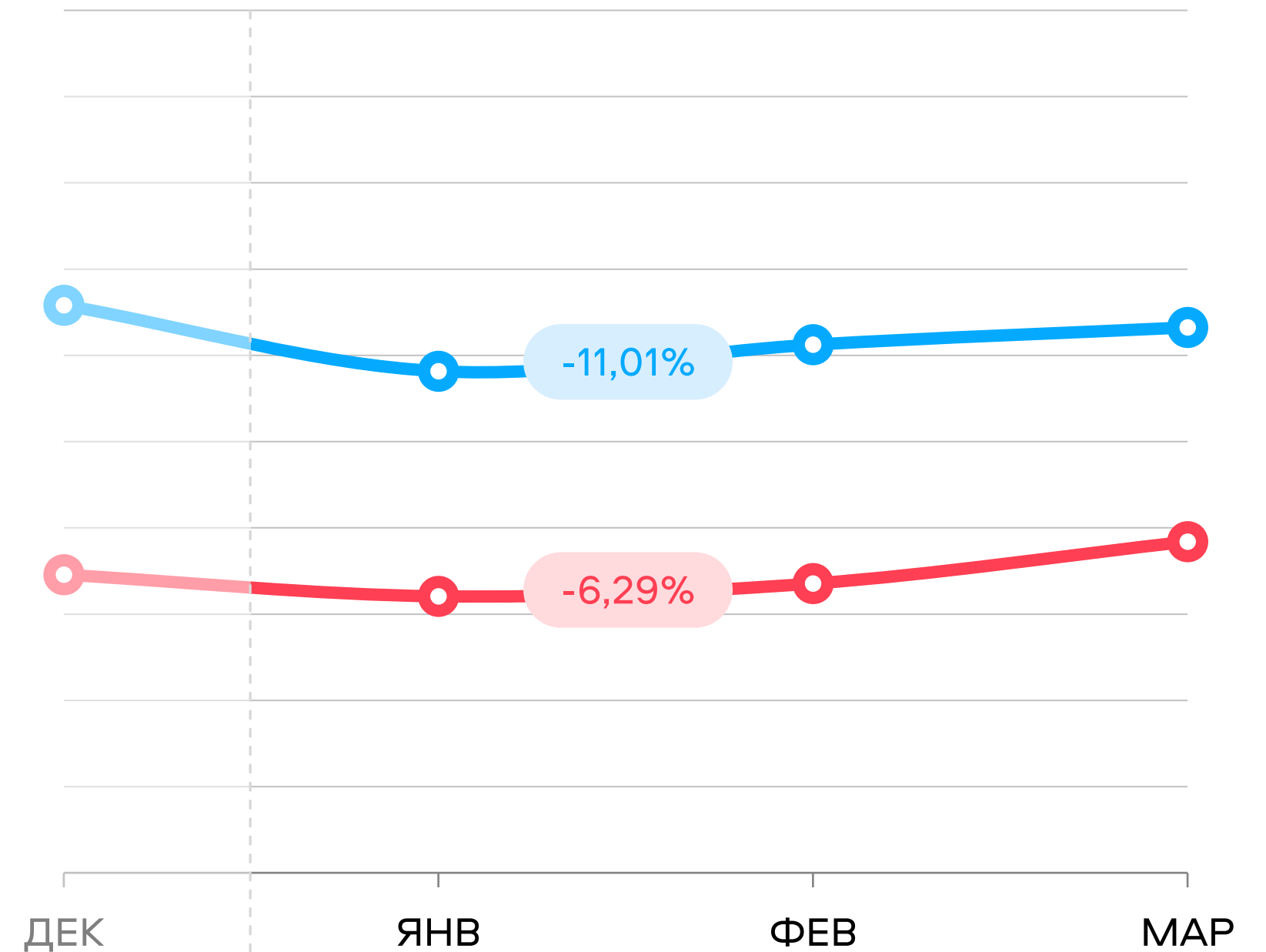


Торговая недвижимость до 100 м² в Москве

Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.

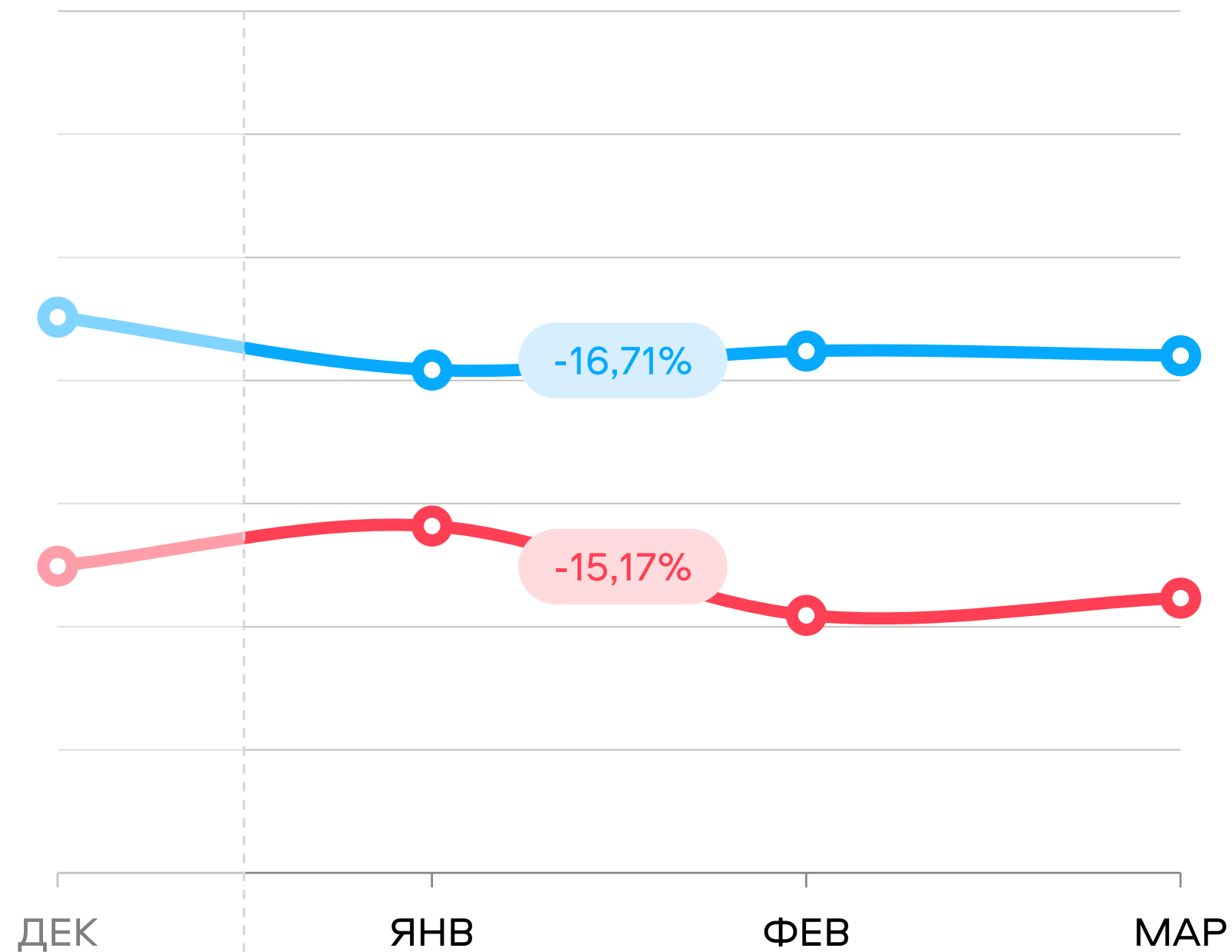


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.

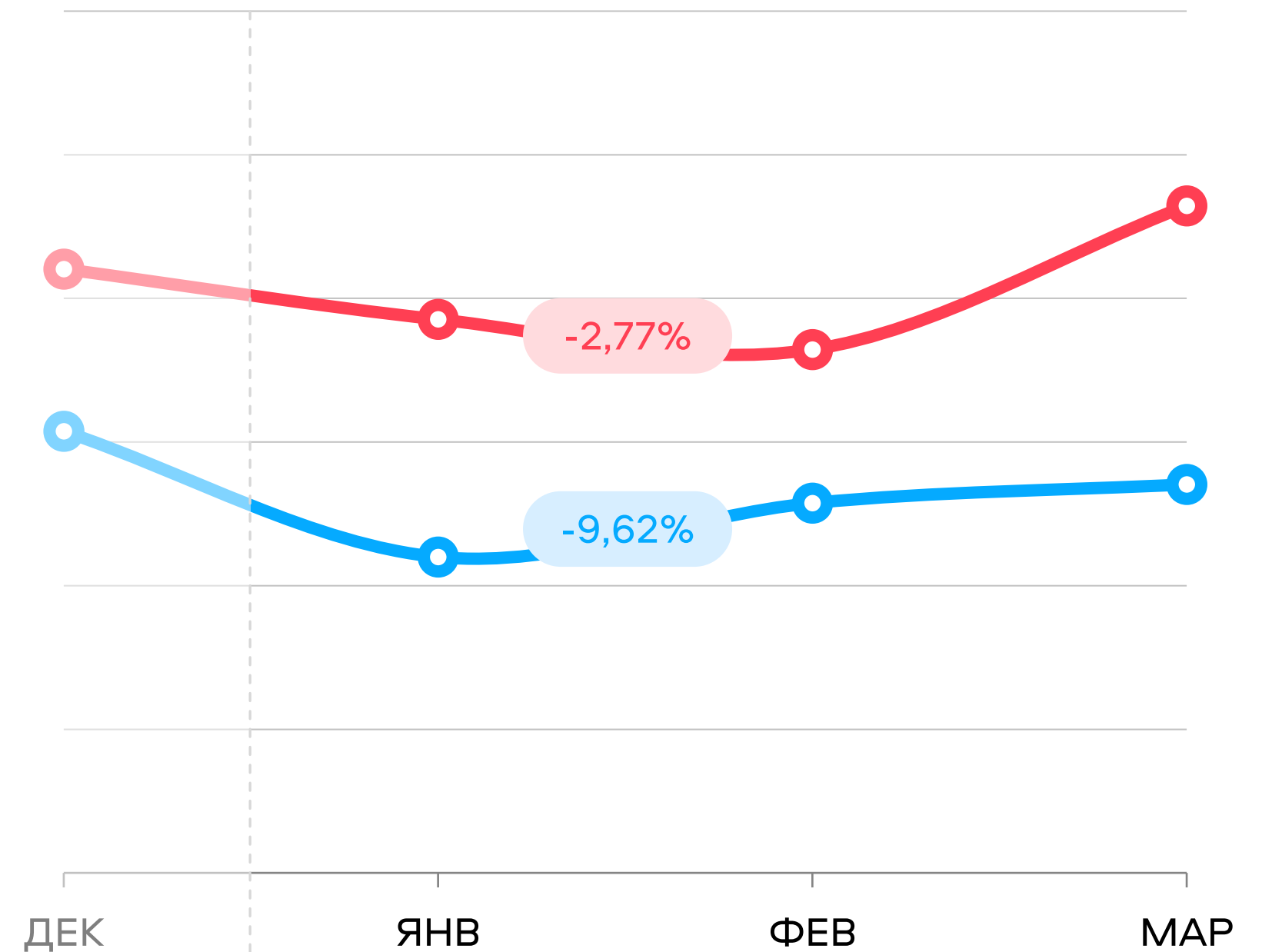
● Продажа ● Аренда

Торговая недвижимость 101–300 м² в Москве

Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.

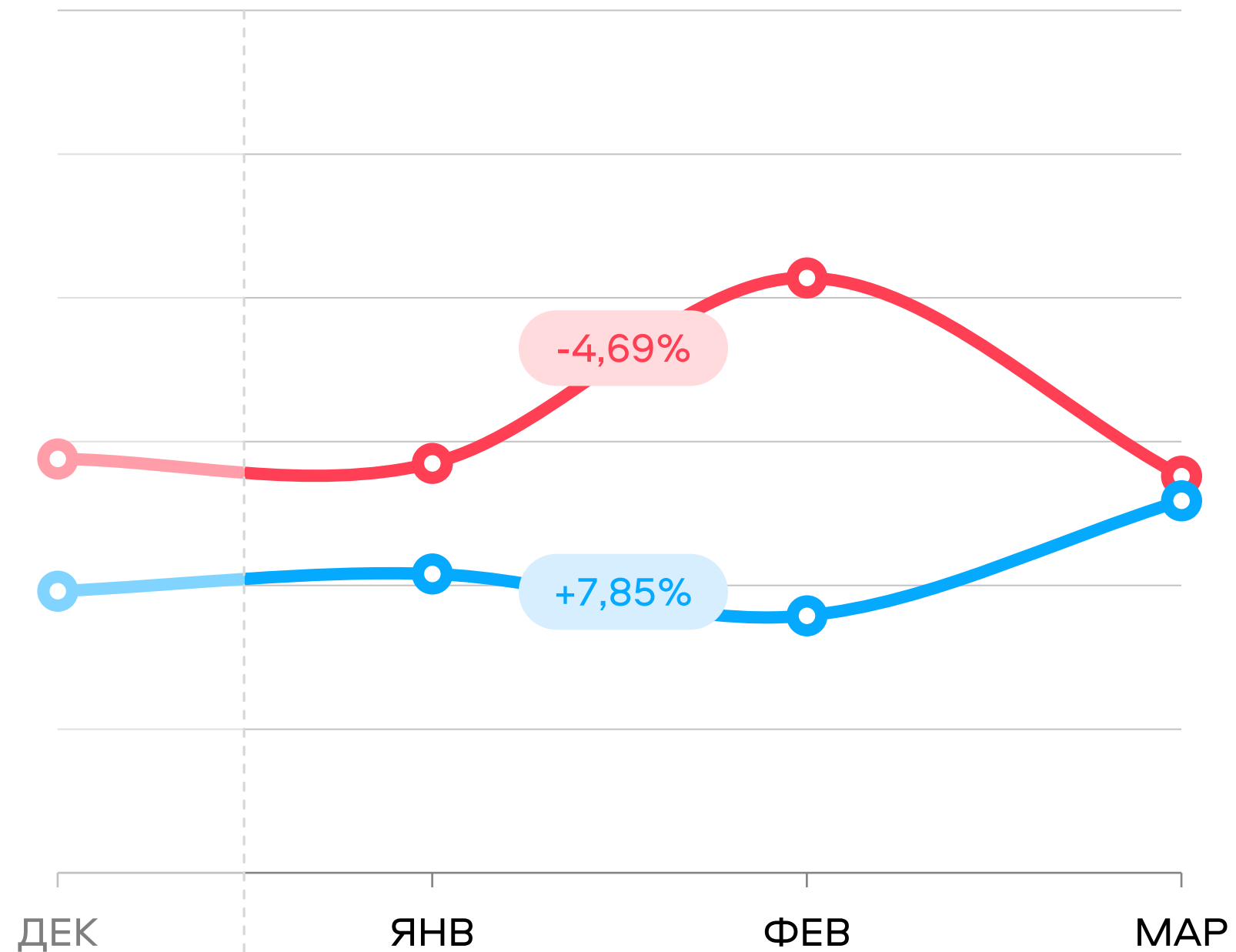


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.

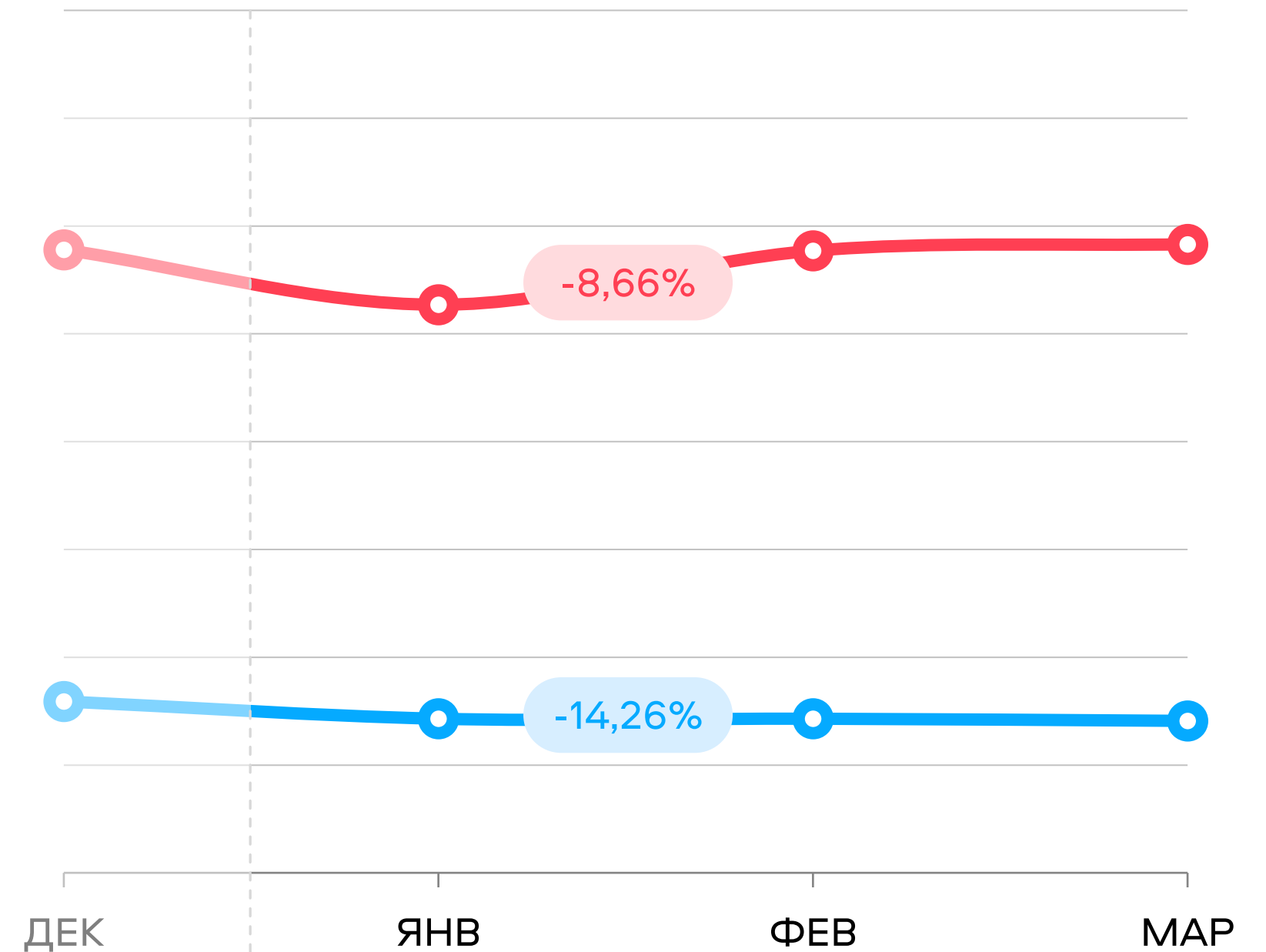
● Продажа ● Аренда

Торговая недвижимость от 300 м² в Москве

Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.

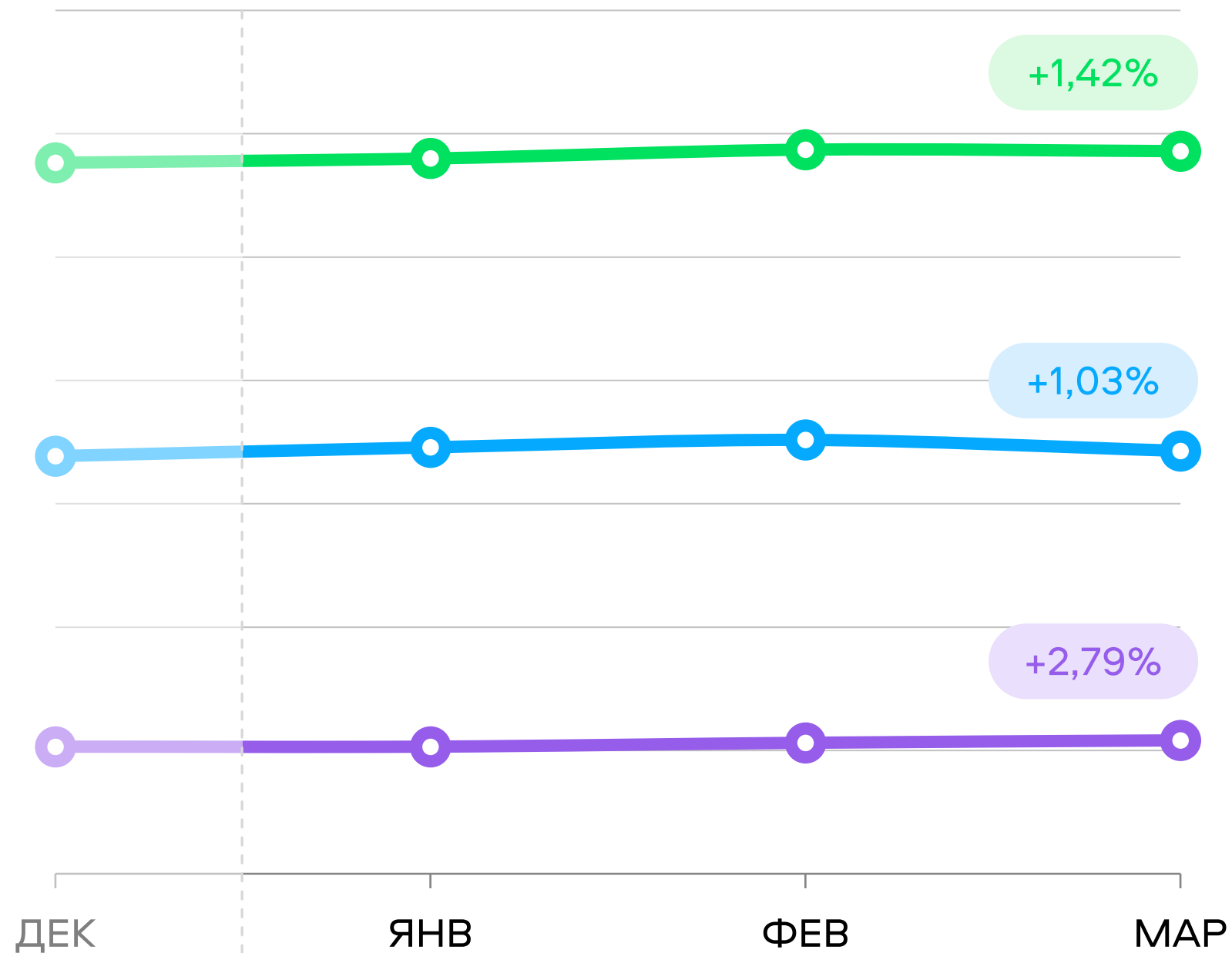


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.

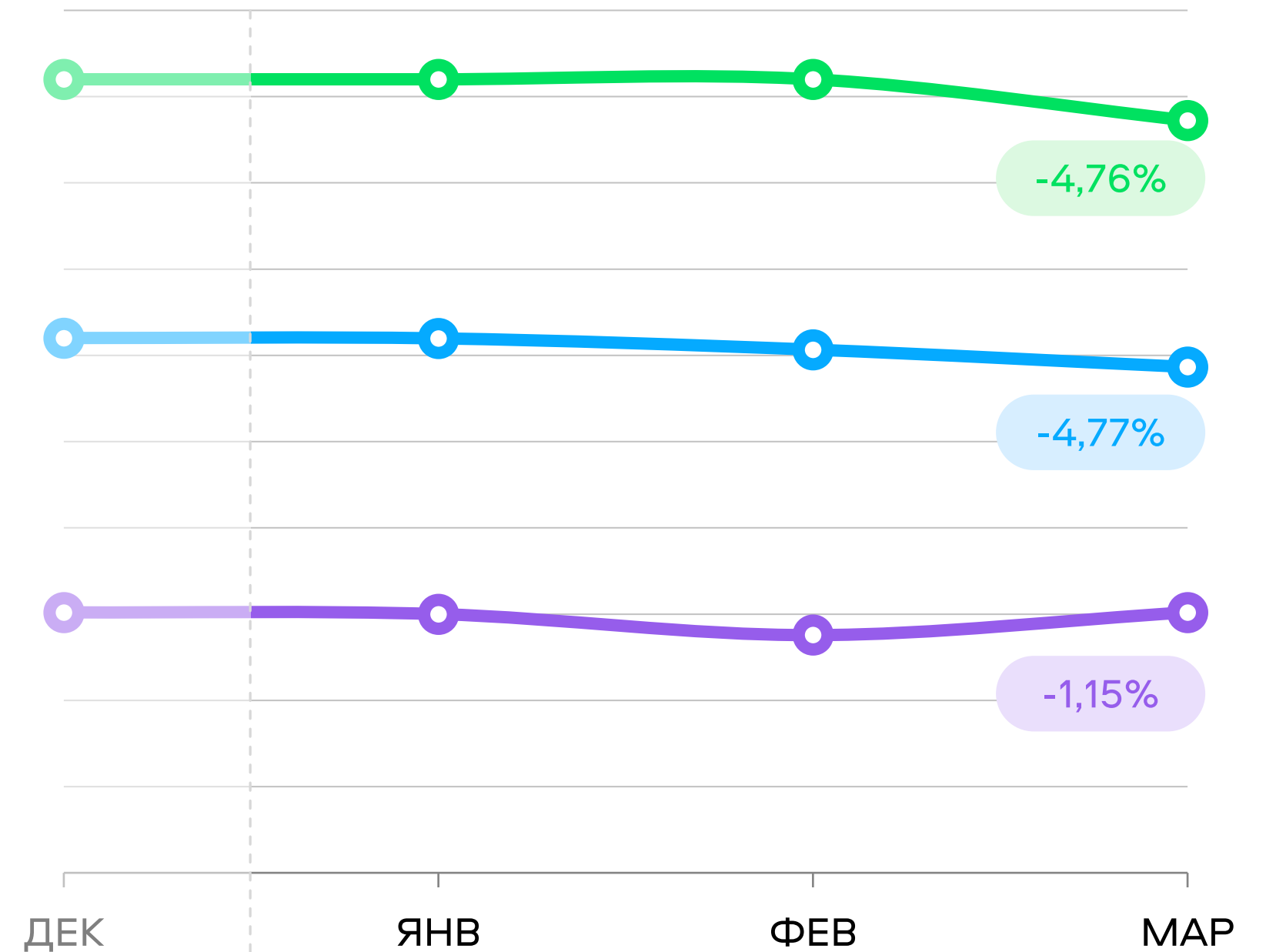
● Продажа ● Аренда

Цены на торговую недвижимость в Москве

Медианная цена продажи 1 м² на Авито
за 1-й квартал 2026 г., тыс. ₽



Медианная цена аренды 1 м² на Авито
за 1-й квартал 2026 г., тыс. ₽ в мес.



Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2025 г.

● 0–100 м² ● 101–300 м² ● 300+ м²

Комментарий эксперта по торговой недвижимости



В 1-м кв. 2026 г. рынок торговой недвижимости Московского региона пополнился лишь одним ТЦ площадью 7 тыс. м², открывшимся в составе жилого комплекса. Это минимальный показатель за последние 8 лет: ранее объём ввода составлял 50–150 тыс. м² за аналогичный период. Меньшие показатели фиксировались лишь в 2022 г., когда в 1-м кв. не было введено ни одного проекта. По прогнозам Nikoliers, по итогам 2026 г. совокупный объём нового строительства не превысит 125 тыс. м², что в 1,7 раза меньше результатов 2025 г., и будет представлен исключительно малоформатными объектами.

Мы также наблюдаем повышение уровня вакантности на фоне сдержанного развития брендов (с 6,6% до 7,5%). Ретейлеры адаптируются к текущей ситуации за счёт консолидации бизнеса, поиска новых форматов и развития кросс-канальных интеграций. В свою очередь, торговые центры делают ставку на событийный маркетинг, превращая свои площадки в центры притяжения для сохранения лояльности аудитории.

Юлия Кузнецова
Директор департамента
торговой недвижимости





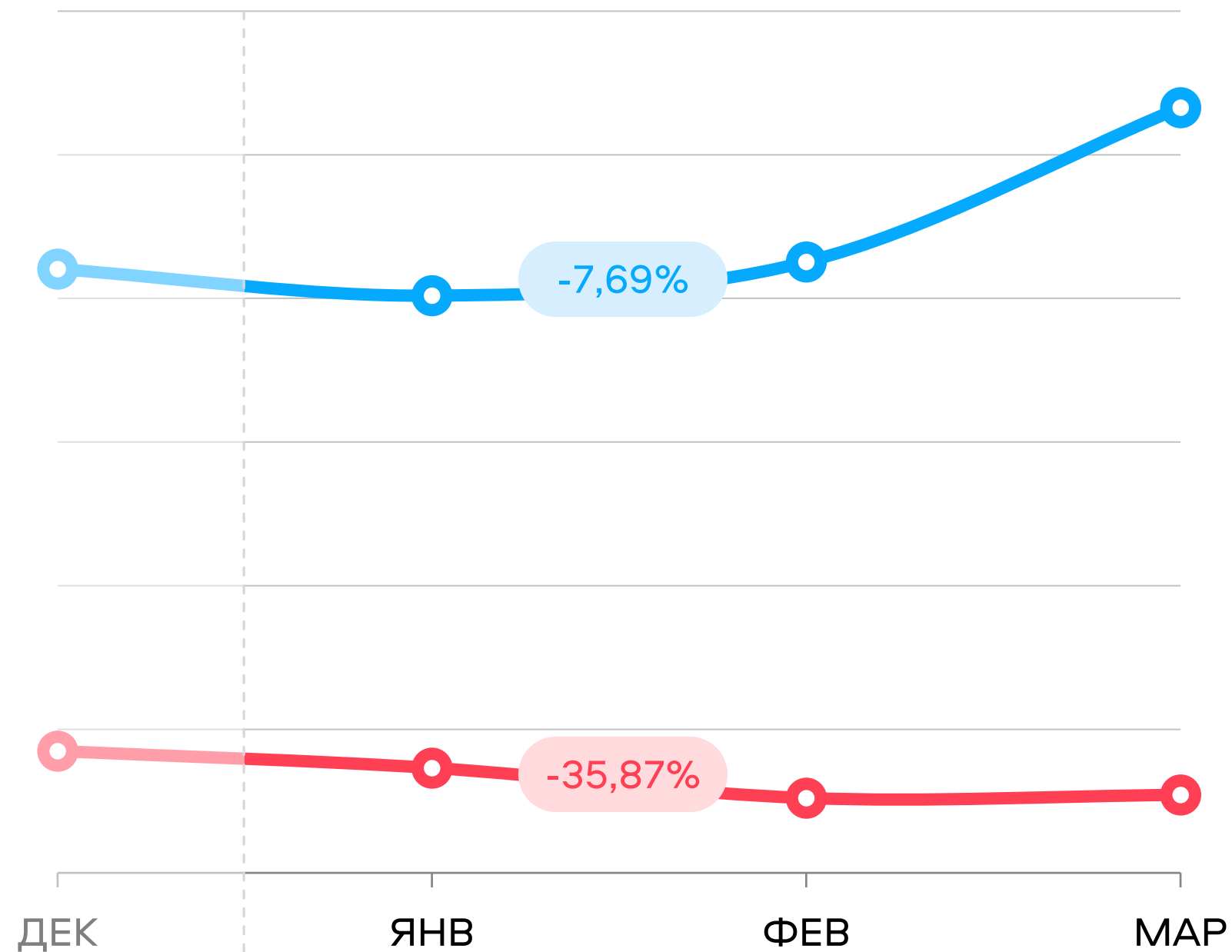
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1-й квартал 2026 г. от Авито Недвижимости

Торговая недвижимость в Санкт-Петербурге

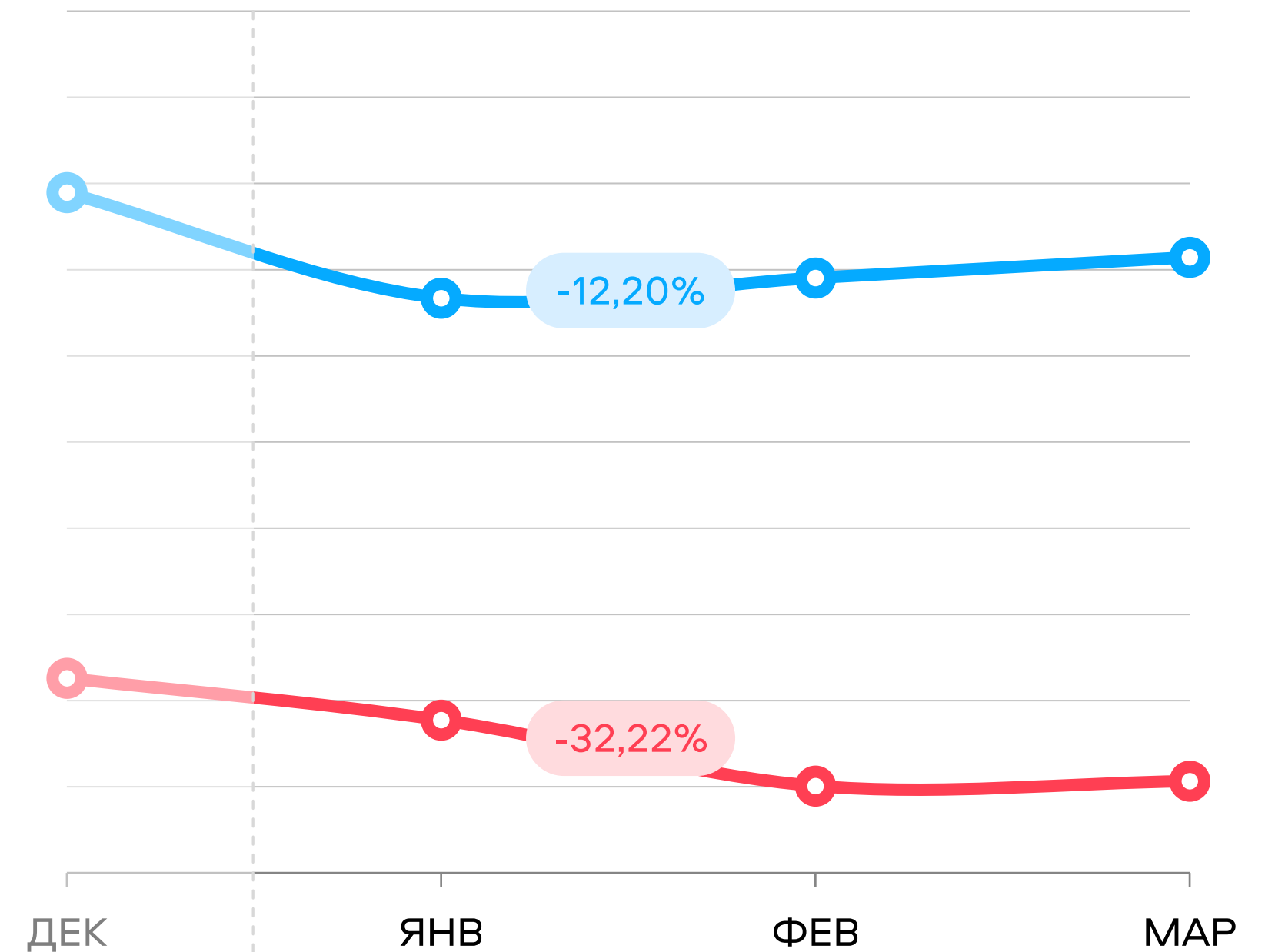


Торговая недвижимость до 100 м² в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.

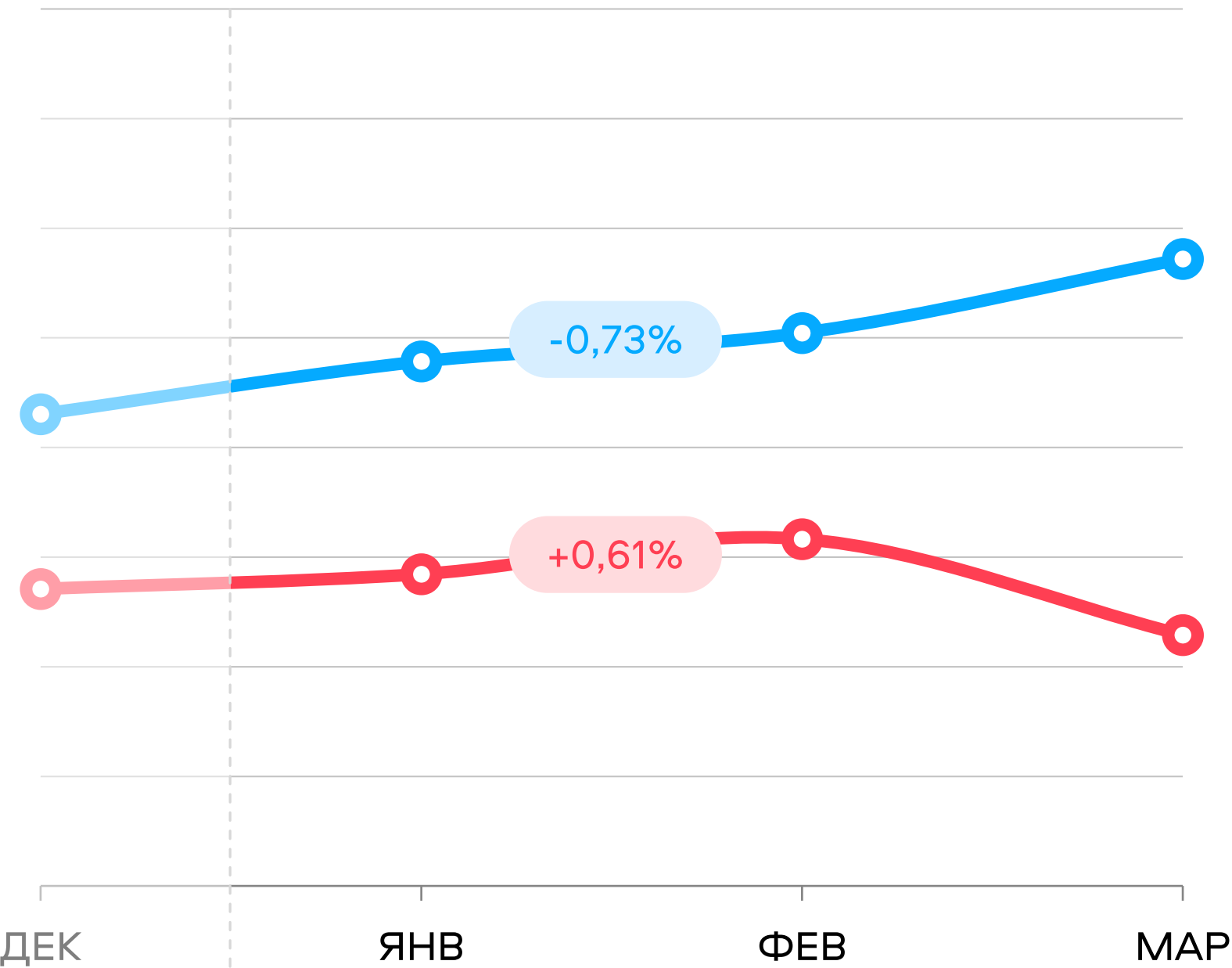


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.

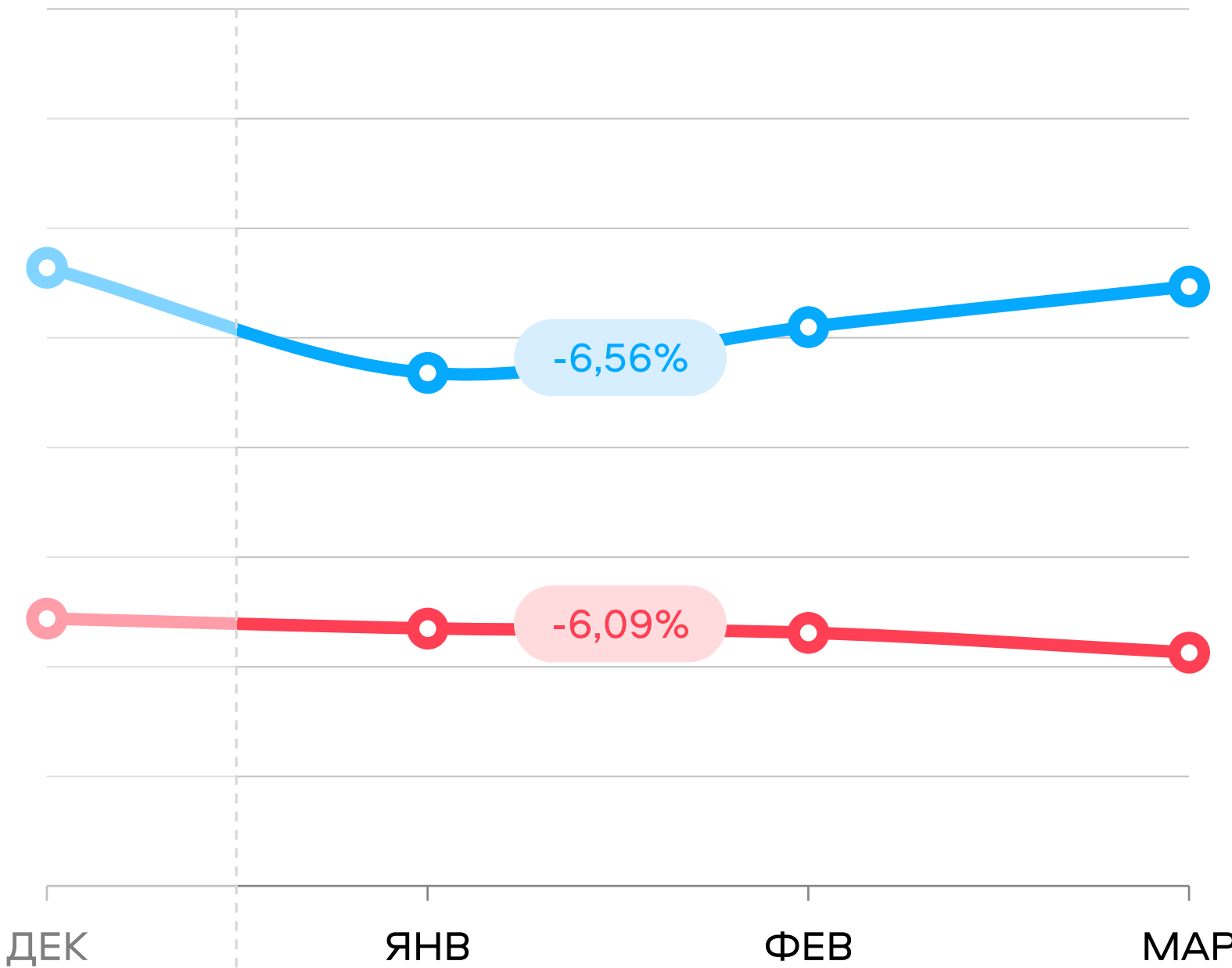
● Продажа ● Аренда

Торговая недвижимость 101–300 м² в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



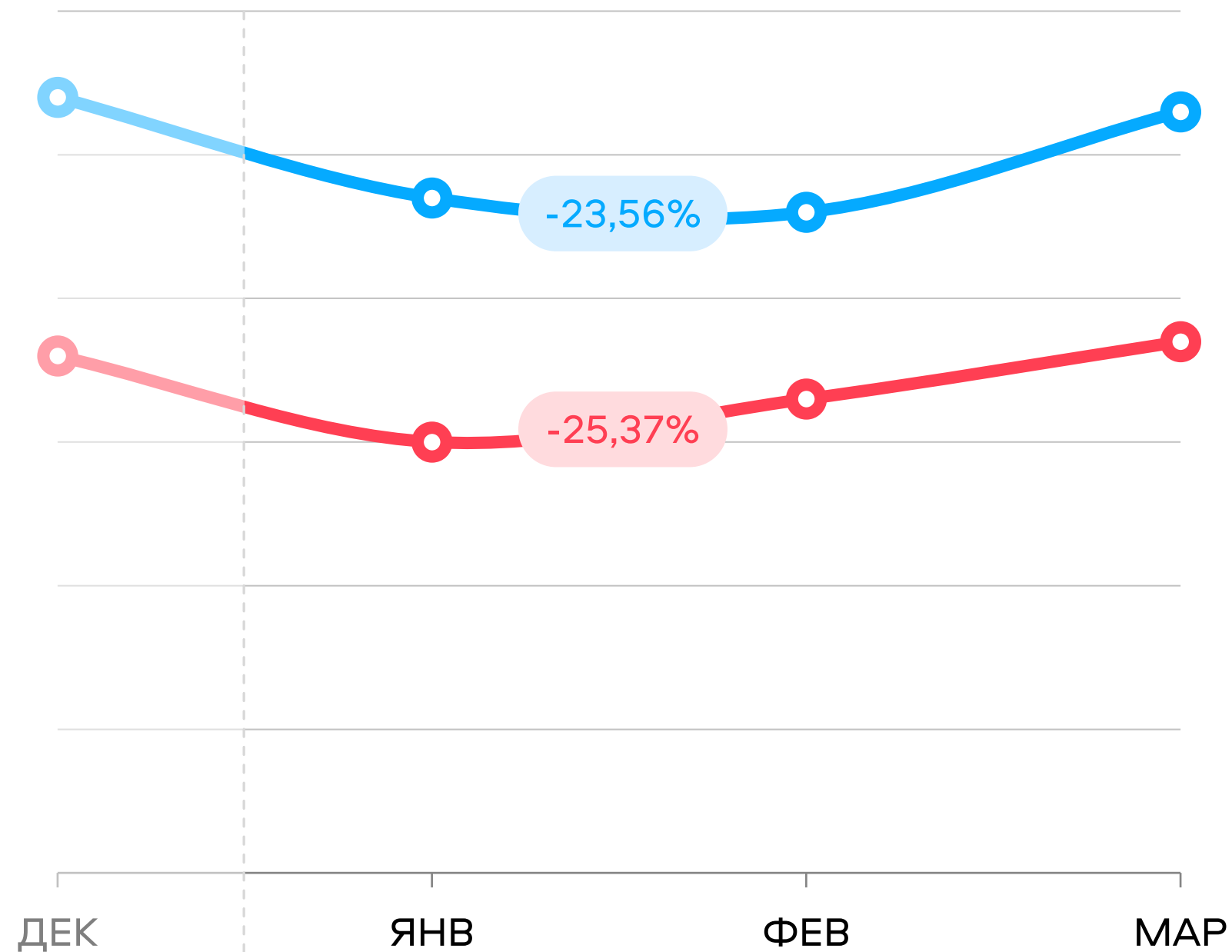
Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



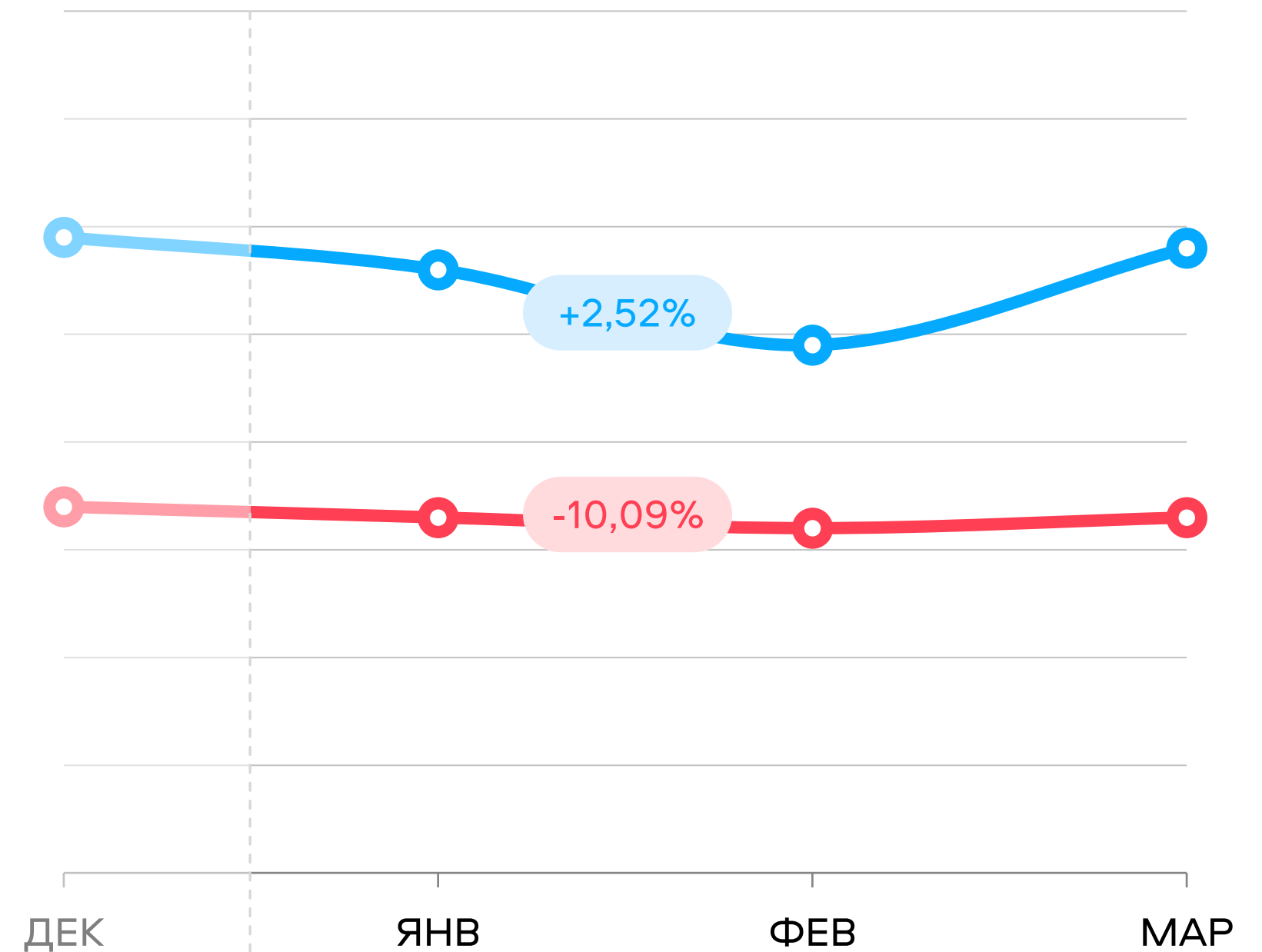
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.

Торговая недвижимость от 300 м² в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито
за 1-й квартал 2026 г.



Предложение на Авито
за 1-й квартал 2026 г.

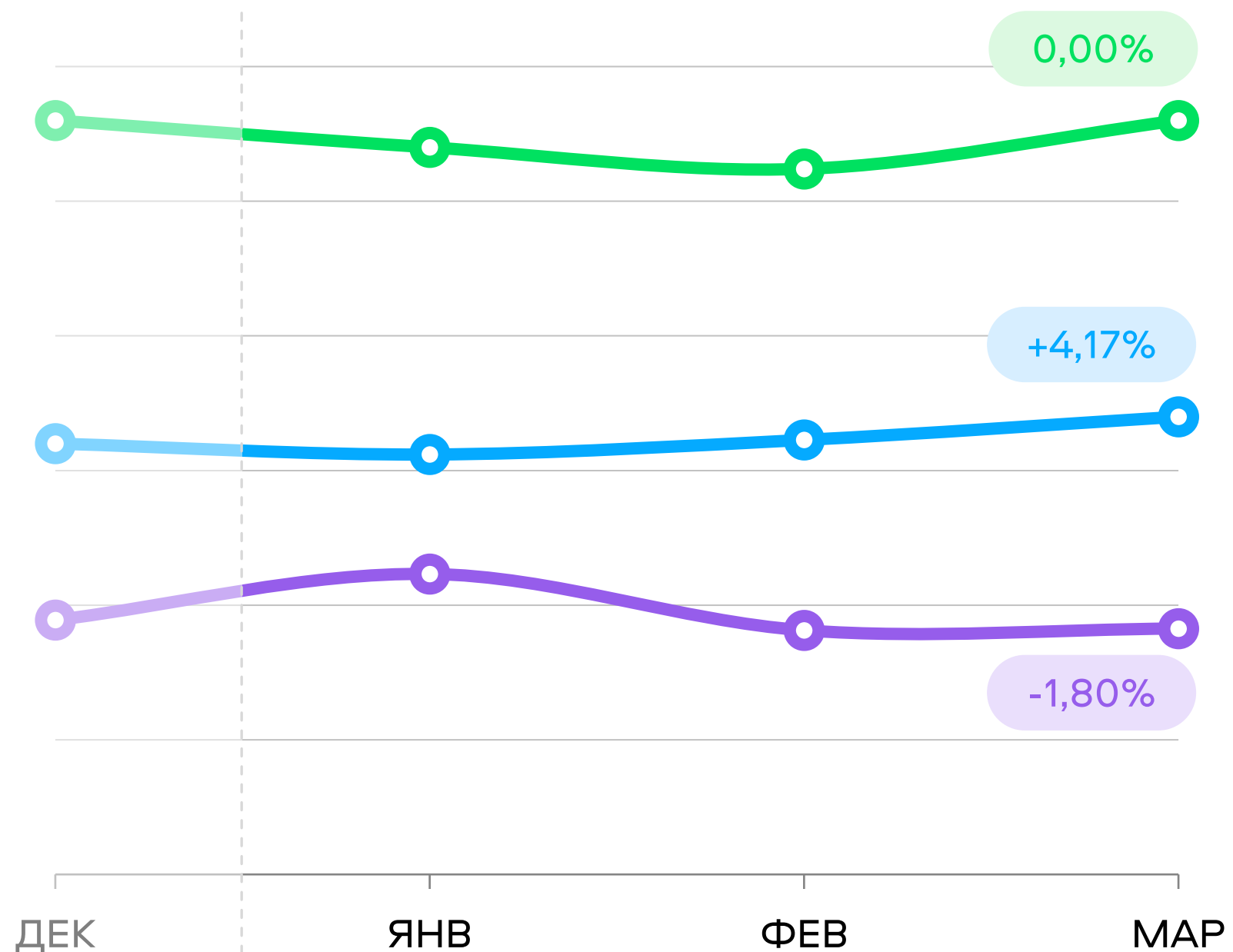


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2026 г. по отношению к среднему значению Q4 2025 г.

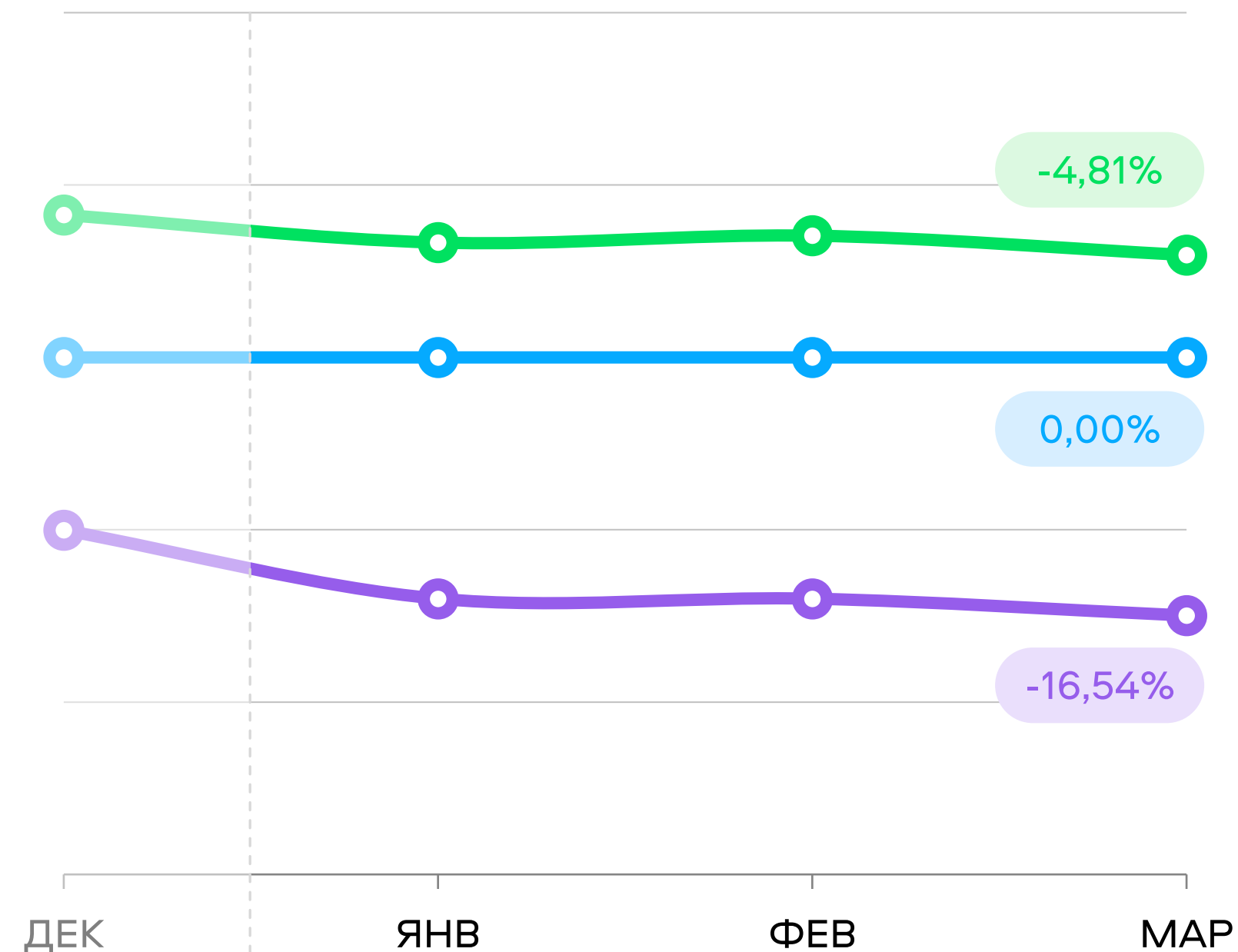
● Продажа ● Аренда

Цены на торговую недвижимость в Санкт-Петербурге

Медианная цена продажи 1 м² на Авито
за 1-й квартал 2026 г., тыс. ₽



Медианная цена аренды 1 м² на Авито
за 1-й квартал 2026 г., тыс. ₽ в мес.



Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2025 г.

● 0–100 м² ● 101–300 м² ● 300+ м²

Комментарий эксперта по торговой недвижимости



По данным Nikoliers, в 1-м кв. 2026 г. в Санкт-Петербурге не было открыто новых торговых центров. Уровень вакантности на рынке находится на уровне 3,9%. При этом по итогам года на рынке ожидается порядка 40 тыс. м², что соответствует стабильному уровню ввода. Отметим, что девелоперская активность смещается в сегмент малоформатных ТЦ (GLA до 20 тыс. м²), а среди якорных арендаторов, помимо продуктовых операторов, ключевыми драйверами трафика всё чаще становятся фитнес-клубы и досуговые зоны.

На фоне снижения трафика и конкуренции с онлайн-каналами торговые центры продолжают усиливать событийную составляющую. Речь идёт о развитии форматов, объединяющих гастрономию, развлечения и культурные активности, а также о проведении собственных мероприятий. В последние годы гибкость концепции также относят к ключевым факторам успешности ТЦ.

Юлия Кузнецова
Директор департамента
торговой недвижимости



Вывод



Рынок коммерческой недвижимости перешёл в фазу стабилизации, которая последовала за периодом интенсивного роста в предыдущие годы.

Рост объёма предложения, достигший пиковых значений в октябре 2025 года, традиционно сменился новогодним периодом. В это время часть предложения была снята с экспозиции, а запрашиваемые ставки пересматривались.

В результате в 1-м кв. 2026 года относительно 4-го кв. 2025 года в зависимости от типа недвижимости наблюдалось сокращение предложения на 3–6% в аренде и на 7–14% в продаже. Особенно это было заметно в сегменте крупных офисных блоков от 500 м² и складских помещений свыше 1000 м².

Олег Изотов

Управляющий директор категории
«Коммерческая недвижимость»



Вывод



Сравнение средних показателей спроса 1-го кв. 2026 года и 4-го кв. 2025-го показало сокращение на 14–17% в продаже и на 2–7% в аренде, в том числе за счёт того, что оживление рынка пришлось уже на март 2026 года, тогда как в 2025 году рынок был активен уже в январе — феврале.

Несмотря на общую отрицательную динамику первого квартала, в отдельных регионах и форматах недвижимости спрос не только сохранился на уровне 4-го кв. 2025 года, но и вырос.

Например, в сегменте офисной недвижимости России спрос на аренду офисов А-класса до 100 м² вырос в среднем на 1%. В Москве на аренду аналогичного формата спрос вырос на 2%. В продаже спрос вырос на блоки от 500 м² (+14%).

В сегменте складской недвижимости положительная динамика наблюдается в аренде блоков 101–1000 м² (+1,57% в среднем по России).

Для Московского региона этот показатель составил + 3,2%, для Санкт-Петербурга и Ленинградской области +4,77%.

Олег Изотов

Управляющий директор категории
«Коммерческая недвижимость»



Вывод



В сегменте торговой коммерческой недвижимости вырос спрос на аренду блоков 300+ м² (+1,61%). Для Москвы этот показатель составил +7,85%. В Санкт-Петербурге спрос на покупку помещений 101–300 м² сохранился на уровне показателей 4-го кв. 2025 года (+0,61%).

Олег Изотов
Управляющий директор категории
«Коммерческая недвижимость»



Больше данных в квартальных отчётах Авито



Коммерческая
недвижимость



Телеграм-канал
Авито |
Коммерческая
недвижимость



Канал в МАХ
Авито Коммерческая
недвижимость



Канал в ВКонтakte
Авито Коммерческая
недвижимость

Спасибо
за внимание!

