

Обзор рынка коммерческой недвижимости

I квартал 2024 г.

Оглавление

1 Об Авито

2 Методология исследования

3 Офисная недвижимость

1. Продажа офисов в РФ

- 1.1 Продажа офисов класса А 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

- 3.1 Продажа складов в Москве
- 3.2 Аренда складов в Москве

4. Складская недвижимость в Санкт-Петербурге

- 4.1 Продажа складов в Санкт-Петербурге
- 4.2 Аренда складов в Санкт-Петербурге

5 Торговая недвижимость

1. Торговая недвижимость в РФ

- 2.1 Торговая недвижимость до 100 м2 в РФ
- 2.2 Торговая недвижимость 100-300 м2 в РФ
- 2.2 Торговая недвижимость от 300 м2 в РФ
- 2.2 Цены на торговую недвижимость в РФ

2. Торговая недвижимость в Москве

- 2.1 Торговая недвижимость до 100 м2 в Москве
- 2.2 Торговая недвижимость 100-300 м2 в Москве
- 2.2 Торговая недвижимость от 300 м2 в Москве
- 2.2 Цены на торговую недвижимость в Москве

3. Торговая недвижимость в Санкт-Петербурге

- 2.1 Торговая недвижимость до 100 м2 в Санкт-Петербурге
- 2.2 Торговая недвижимость 100-300 м2 в Санкт-Петербурге
- 2.2 Торговая недвижимость от 300 м2 в Санкт-Петербурге
- 2.2 Цены на торговую недвижимость в Санкт-Петербурге

Авито – самый популярный сайт объявлений в мире



60 млн человек

ежемесячная аудитория Авито



46,4 млн человек

ежемесячная аудитория Авито Недвижимости



**3,1 млн объявлений
о недвижимости**

доступно ежедневно в среднем за месяц



908 млн просмотров

собирают за месяц все объявления 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 по данным сервиса Mediascope за февраль 2023 г.

Ежемесячная аудитория Авито Недвижимости, количество объявлений и просмотров — внутренняя аналитика Авито за май 2024 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 контактов на Авито

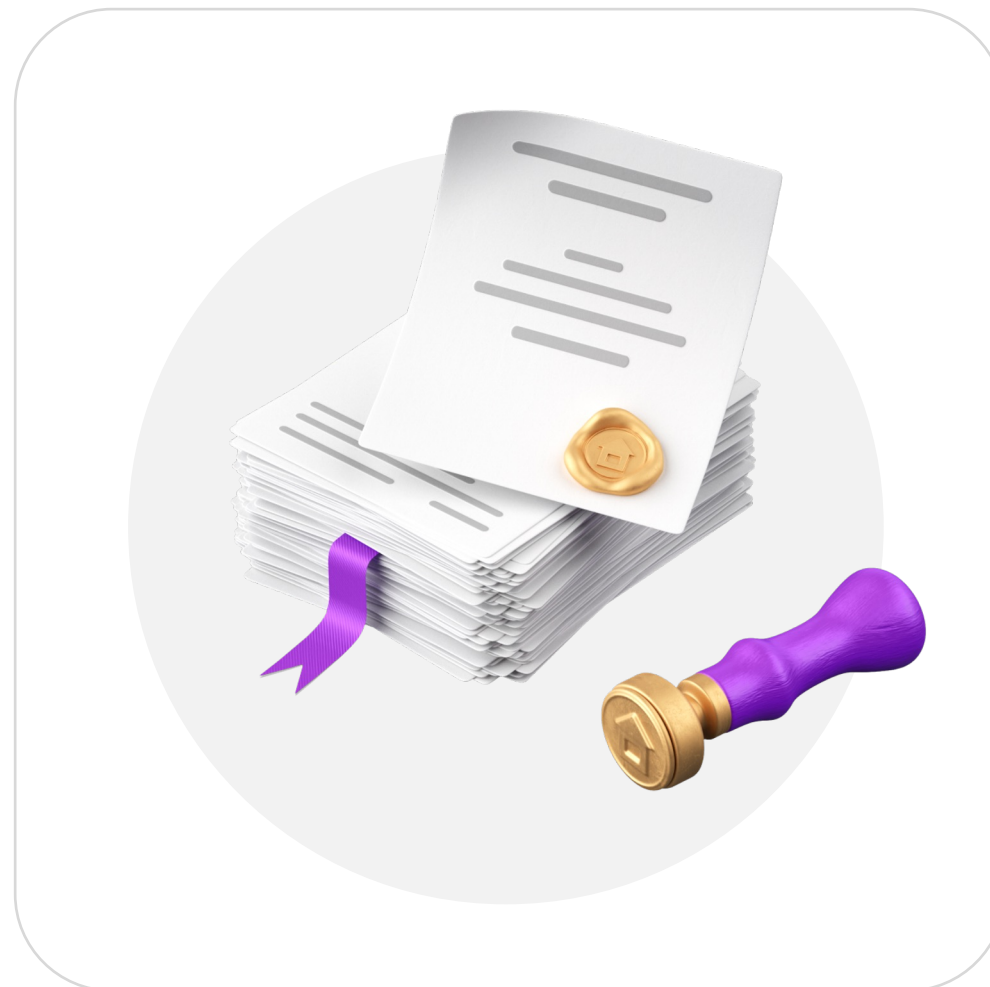
- 👁️ Просмотры телефона
- 💬 Сообщения в чате
- 📞 Звонки через приложение Авито

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.





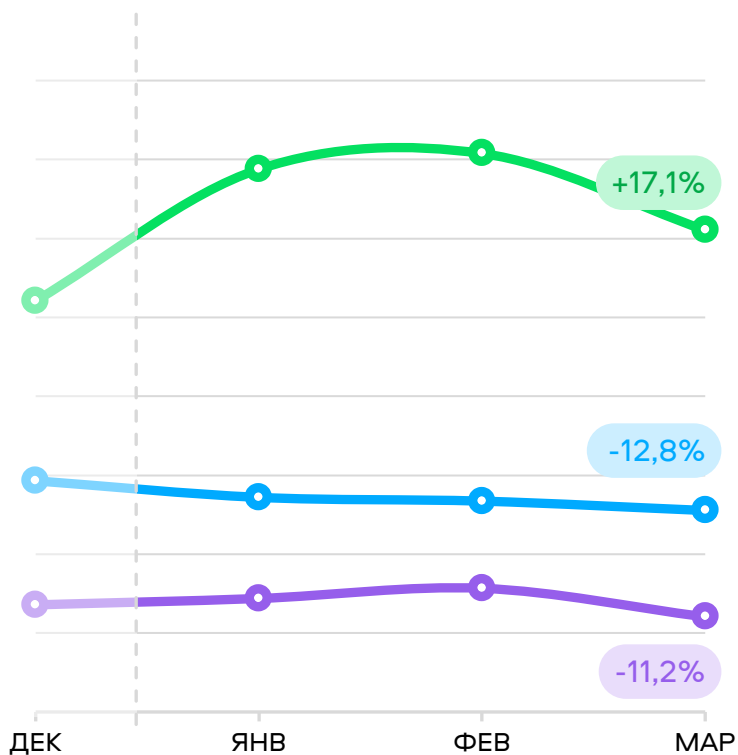
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Продажа офисов в РФ

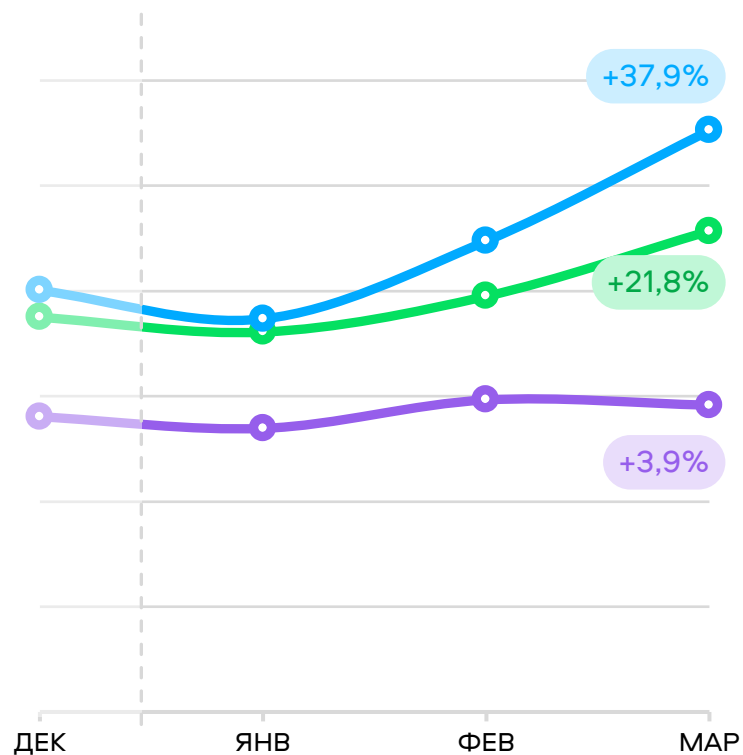


Продажа офисов класса А в РФ

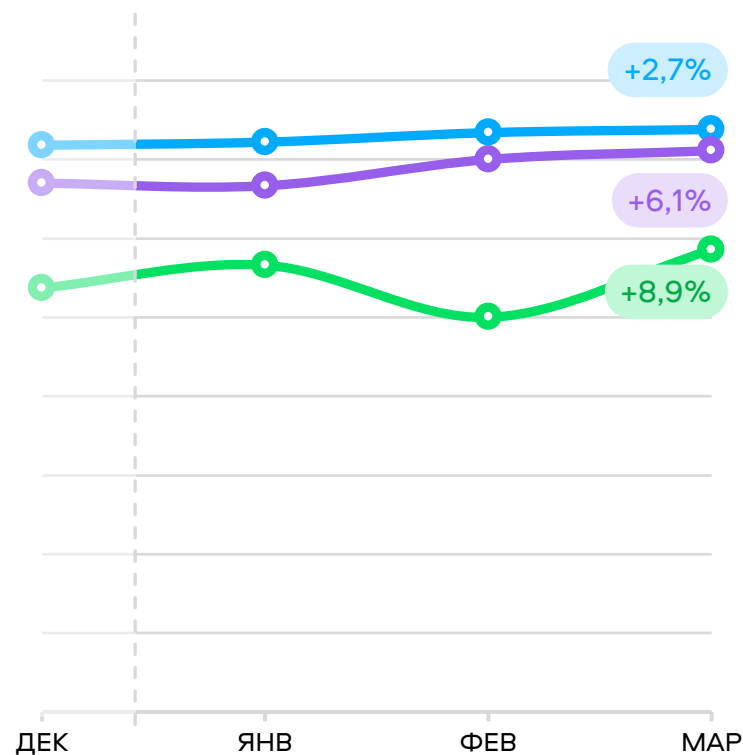
Спрос на Авито за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 1 квартал 2024 г.

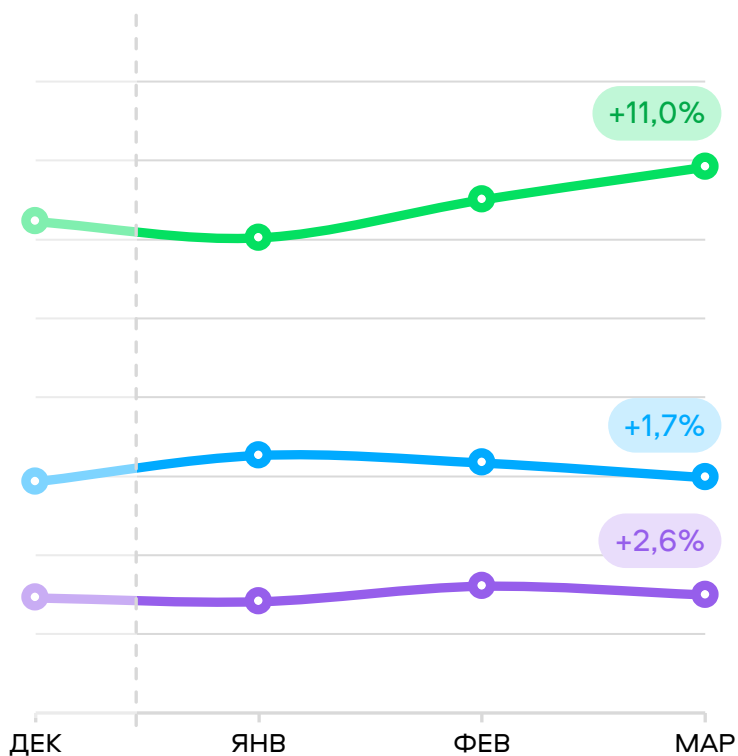


Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

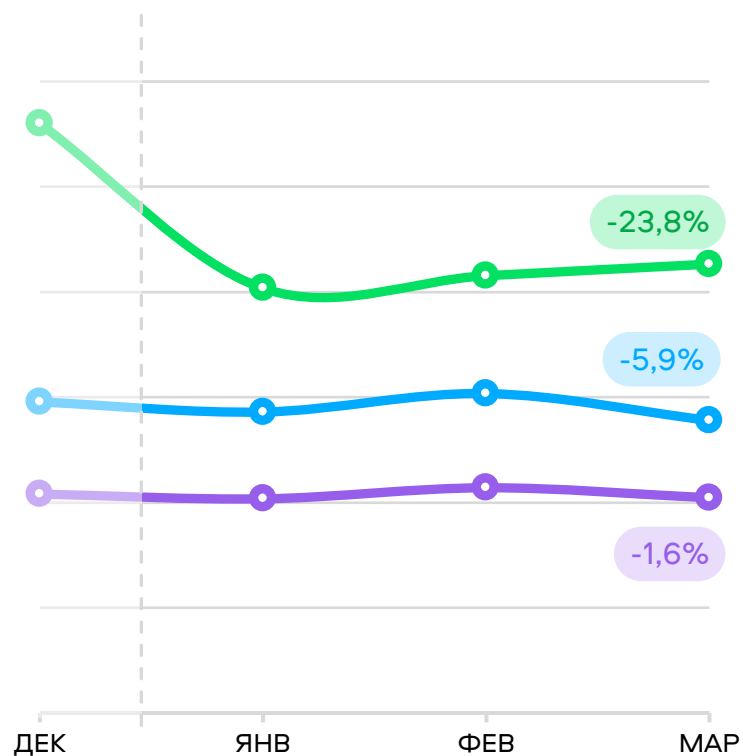
■ 0–100 м² ■ 100–500 м² ■ 500+ м²

Продажа офисов класса В в РФ

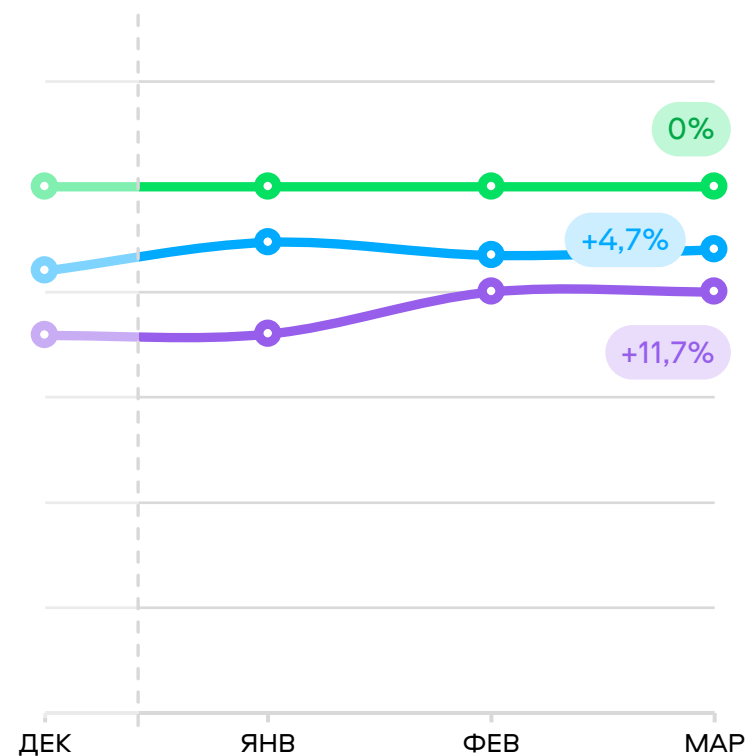
Спрос на Авито за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 1 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

■ 0–100 м² ■ 100–500 м² ■ 500+ м²



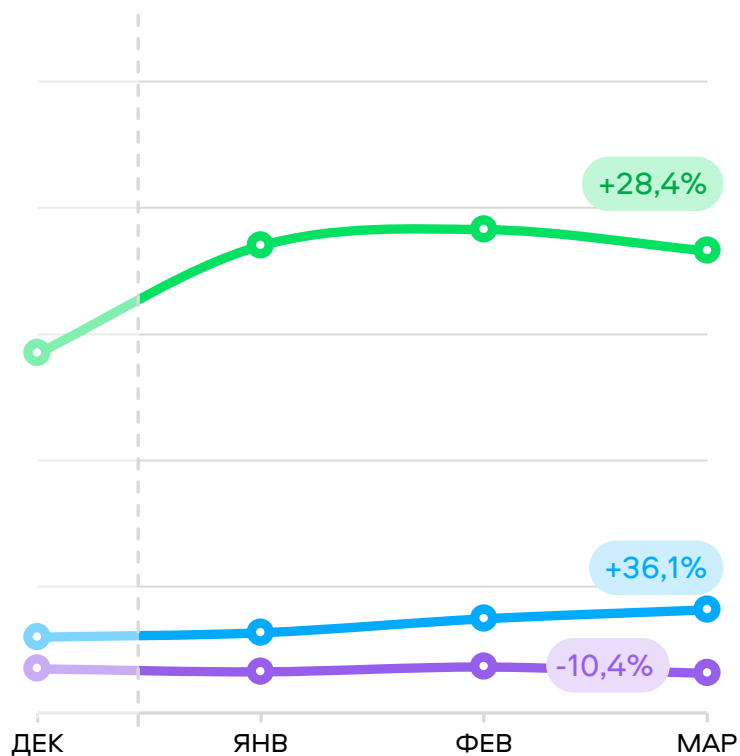
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Аренда офисов в РФ

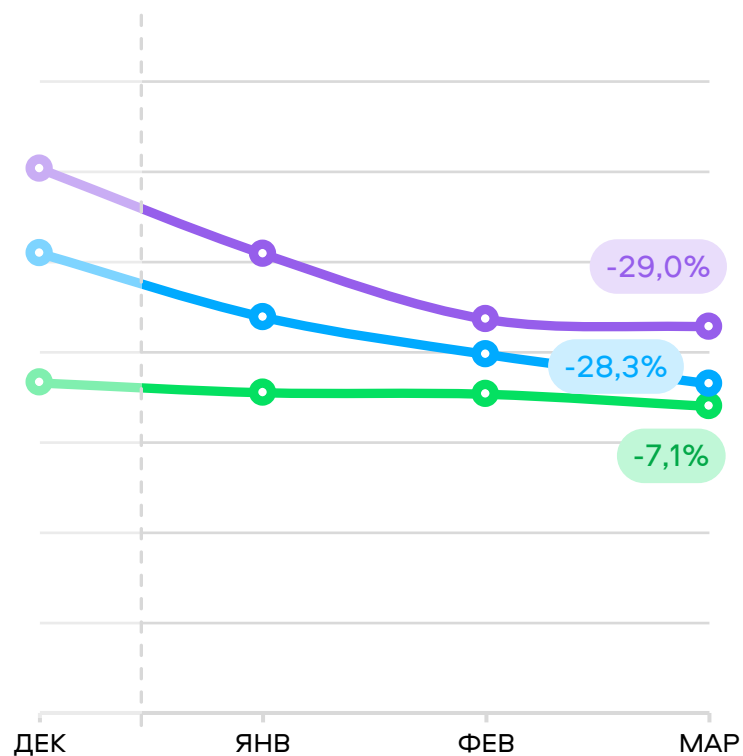


Аренда офисов класса А в РФ

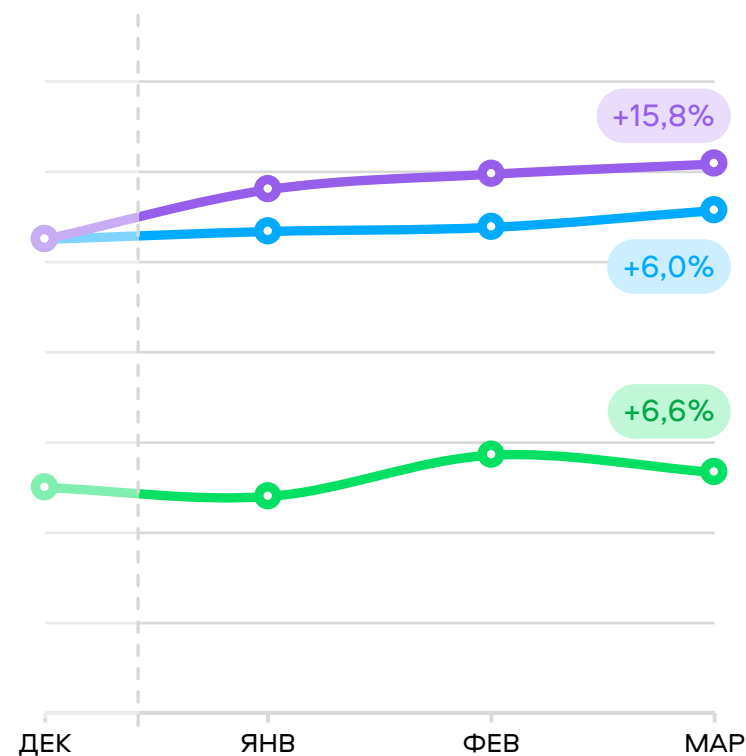
Спрос на Авито за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 1 квартал 2024 г.

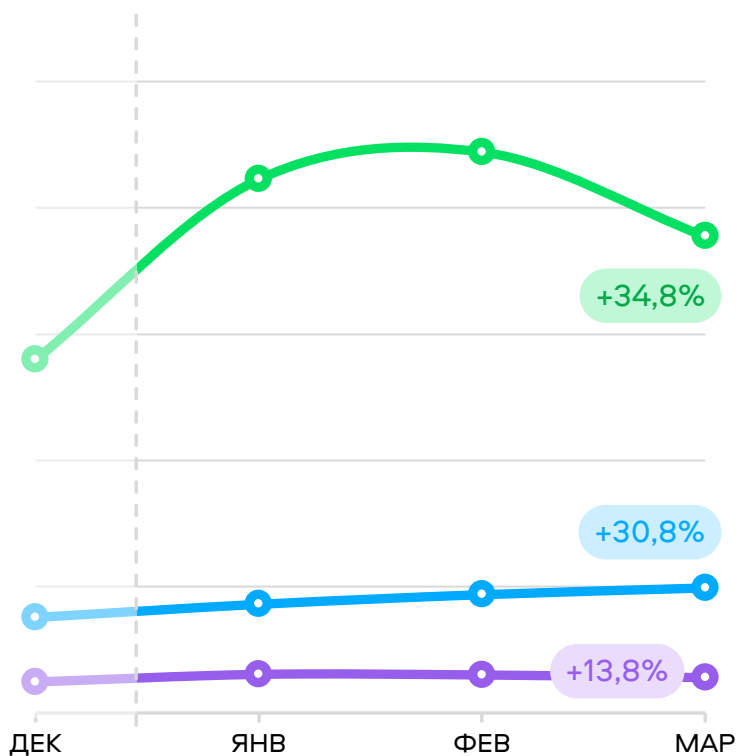


Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

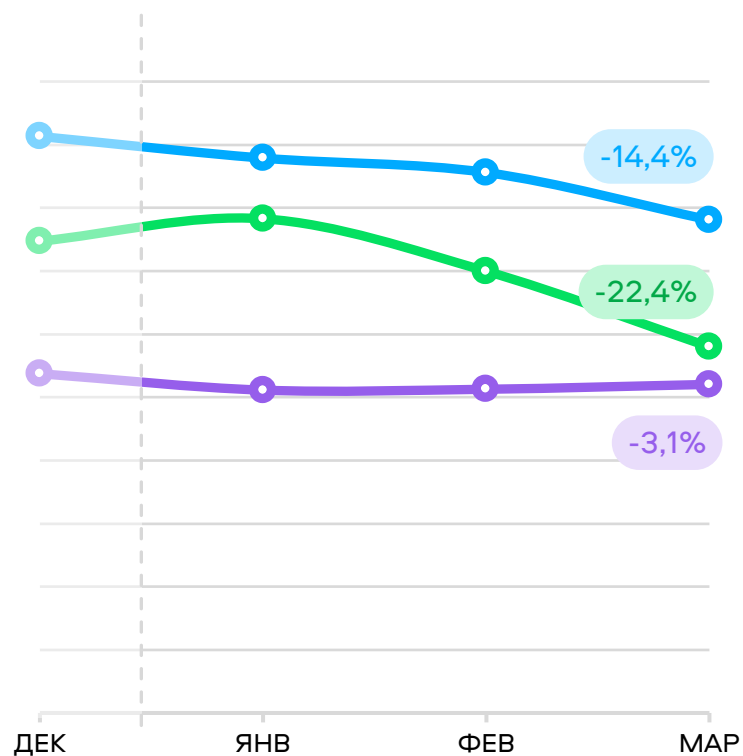
■ 0-100 м² ■ 100-500 м² ■ 500+ м²

Аренда офисов класса В в РФ

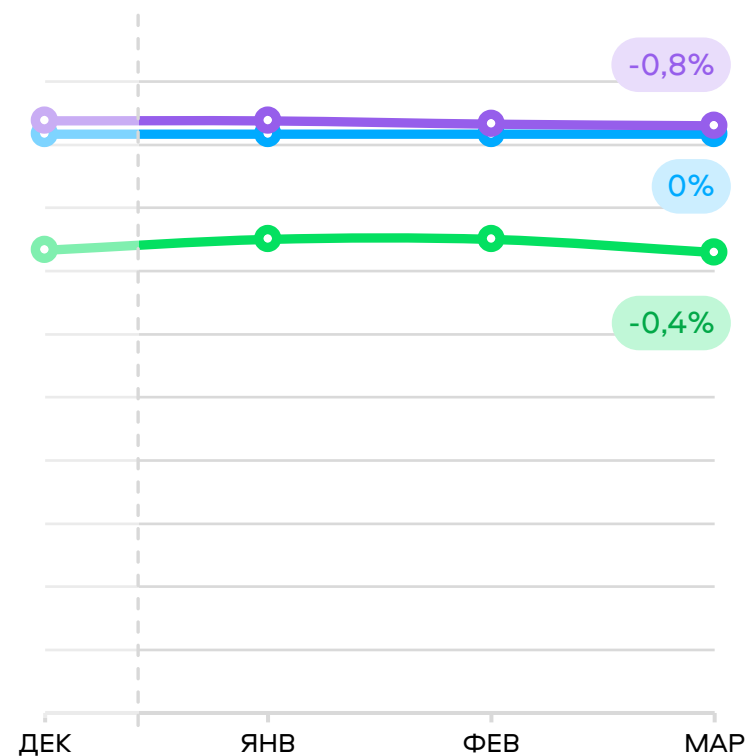
Спрос на Авито
за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 1 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 1 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

■ 0-100 м² ■ 100-500 м² ■ 500+ м²



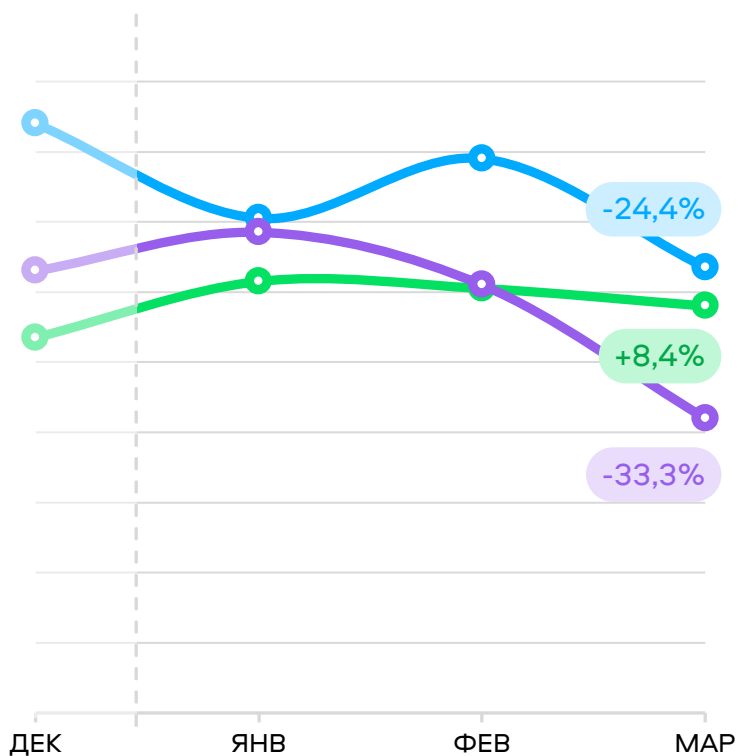
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Продажа офисов в Москве

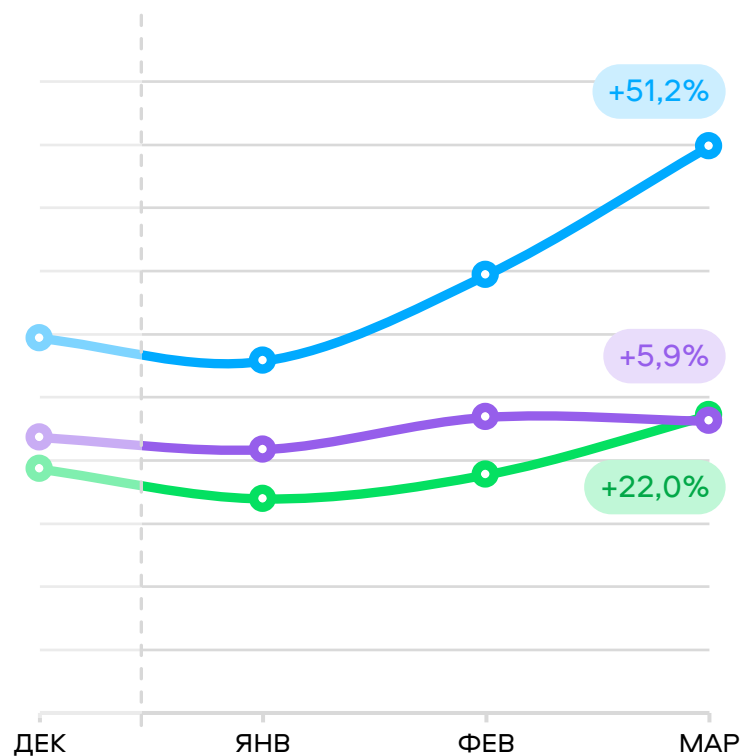


Продажа офисов класса А в Москве

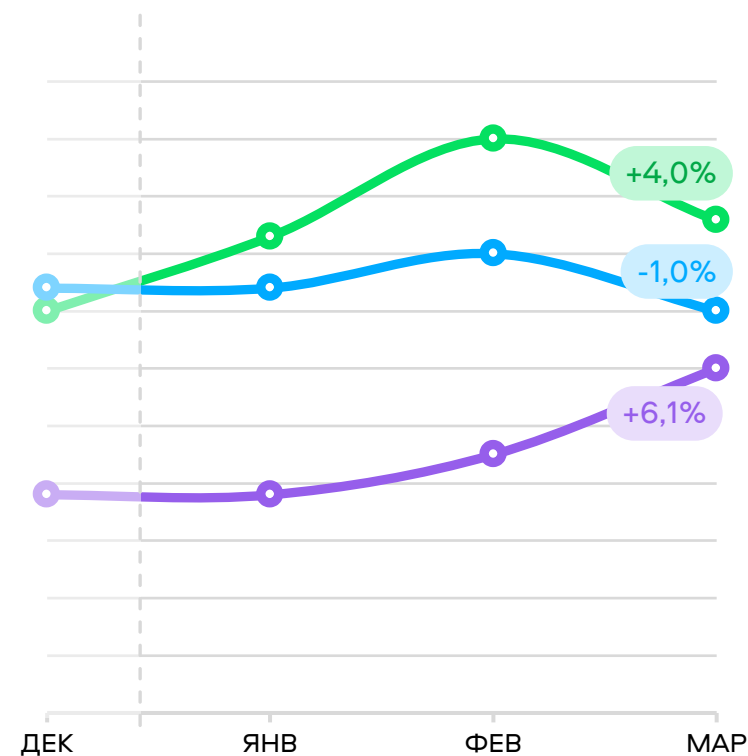
Спрос на Авито за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 1 квартал 2024 г.

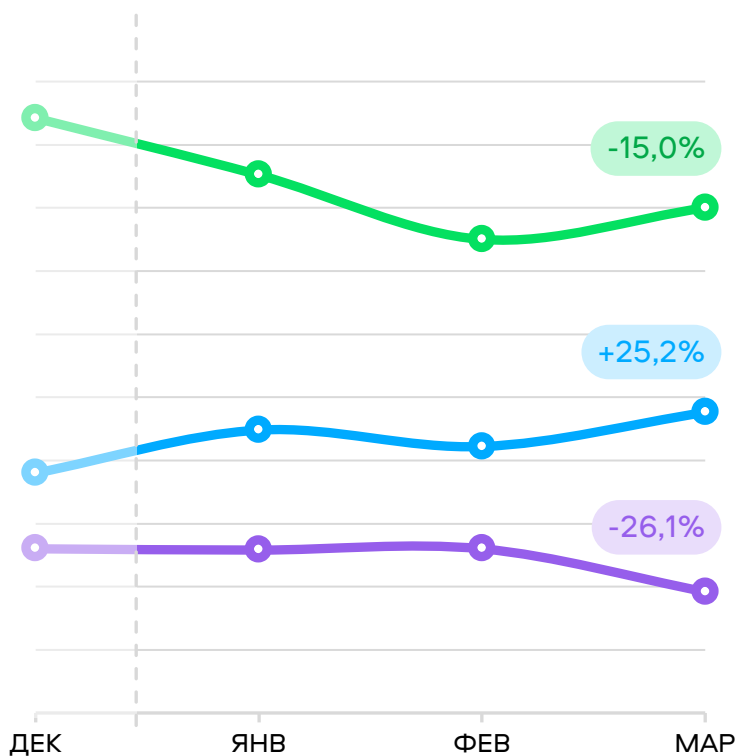


Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

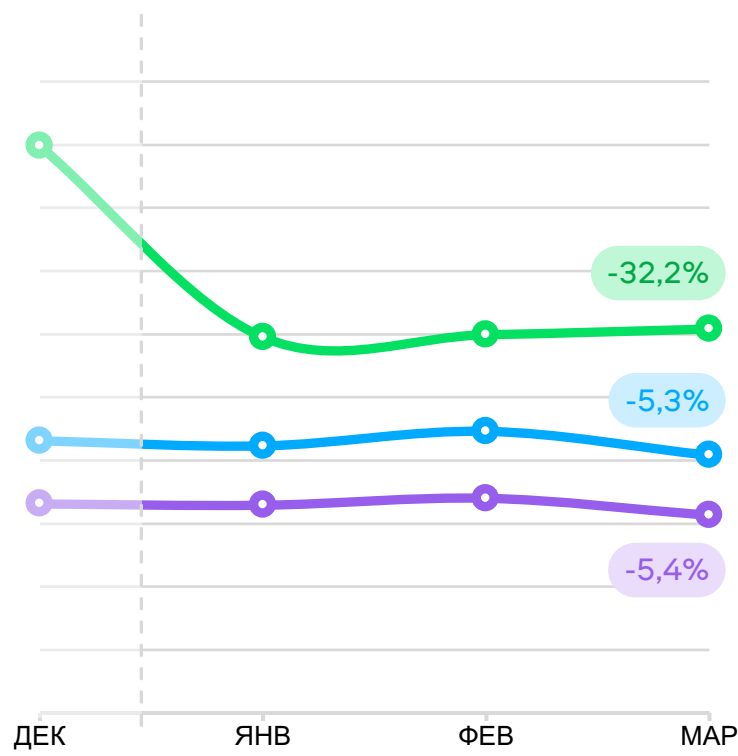
■ 0-100 м² ■ 100-500 м² ■ 500+ м²

Продажа офисов класса В в Москве

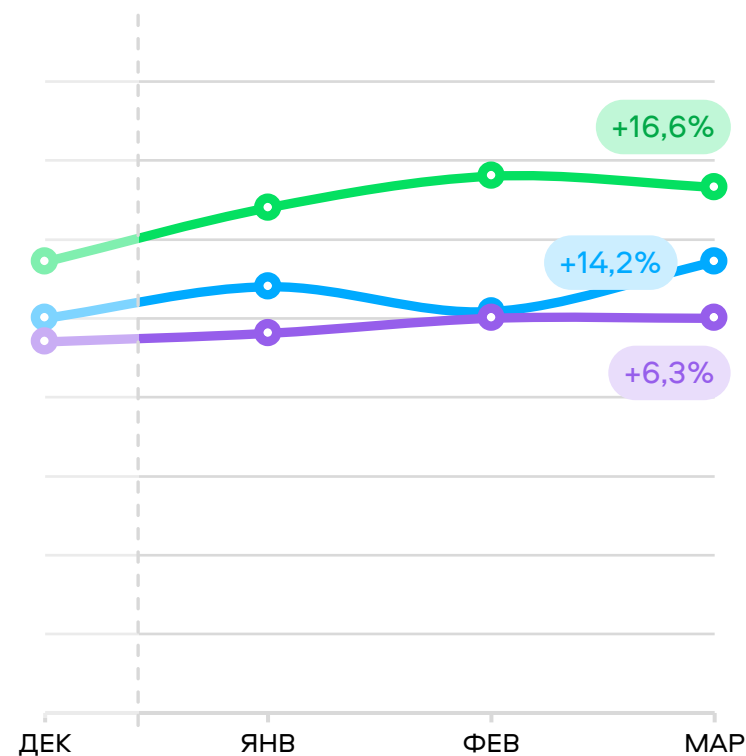
Спрос на Авито за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 1 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

■ 0-100 м² ■ 100-500 м² ■ 500+ м²



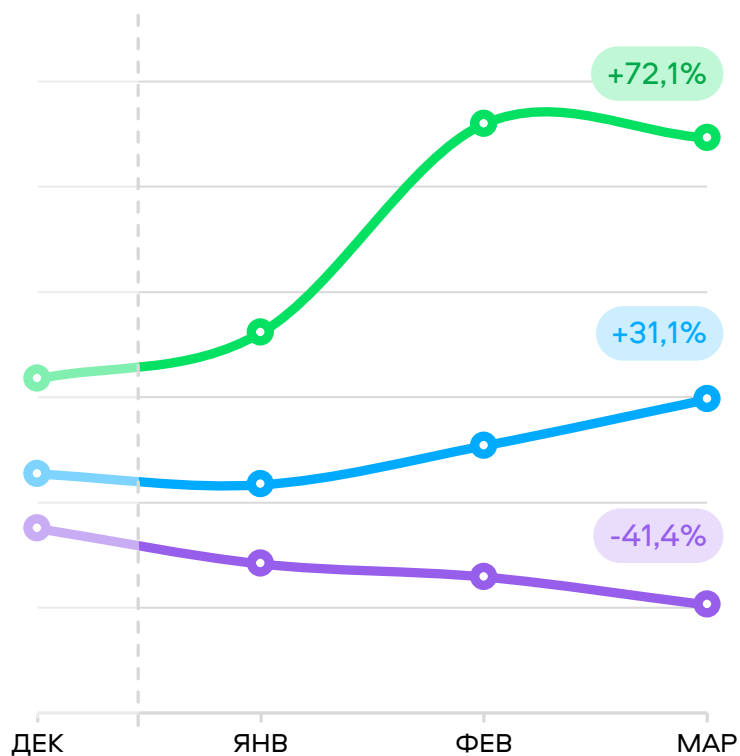
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Аренда офисов в Москве

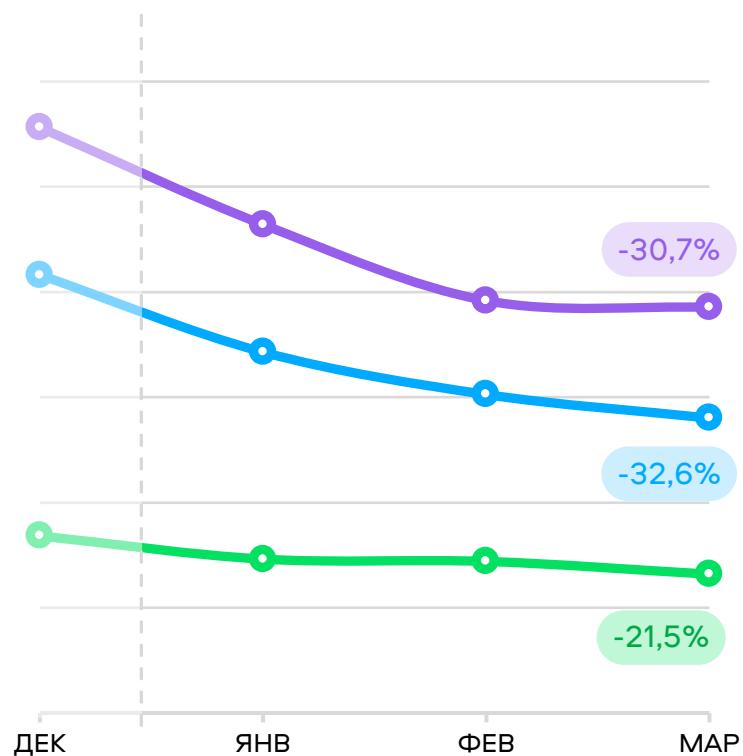


Аренда офисов класса А в Москве

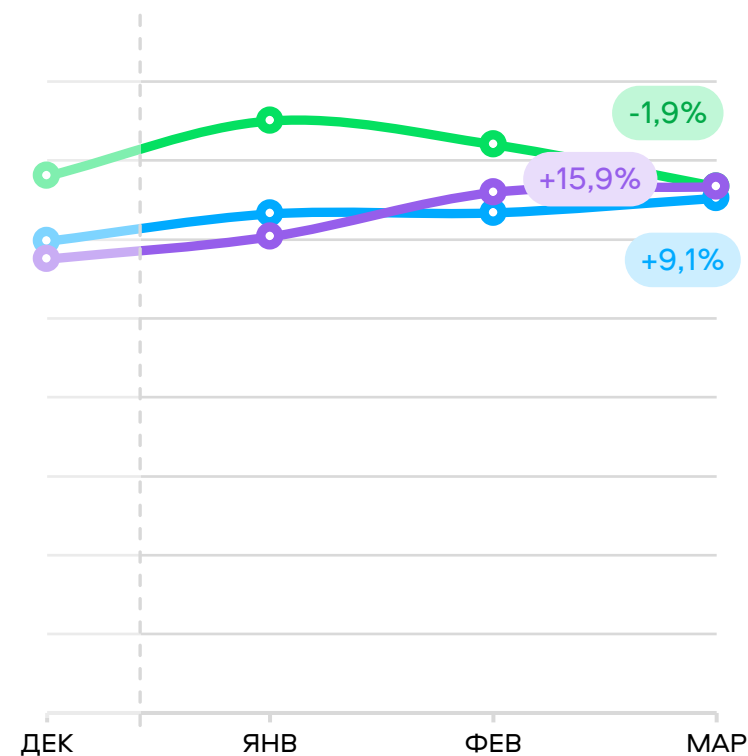
Спрос на Авито
за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 1 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 1 квартал 2024 г.

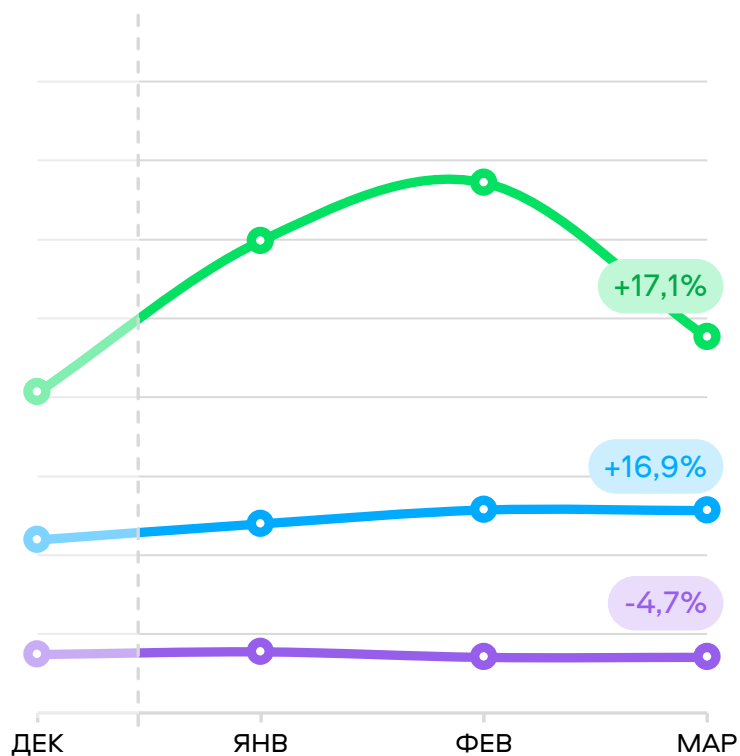


Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

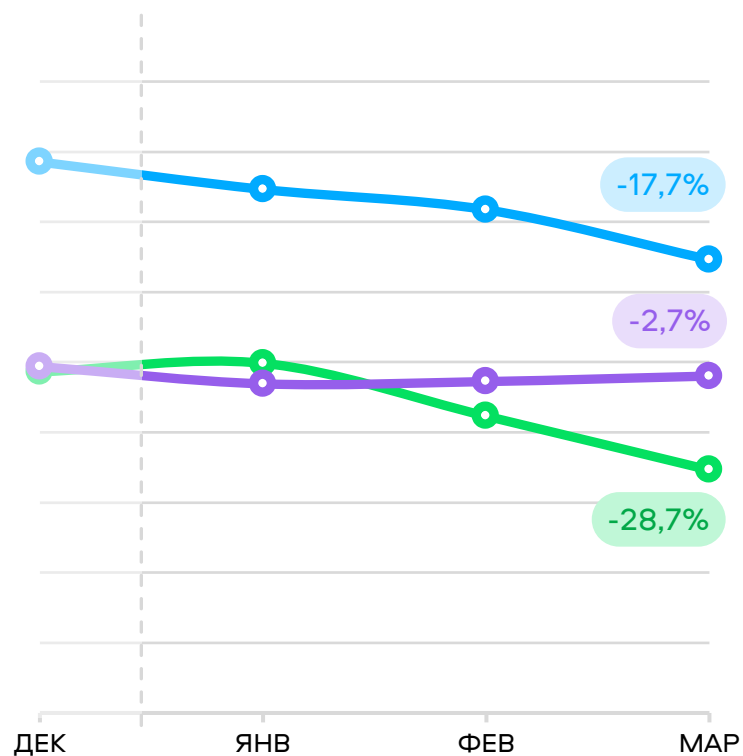
■ 0-100 м² ■ 100-500 м² ■ 500+ м²

Аренда офисов класса В в Москве

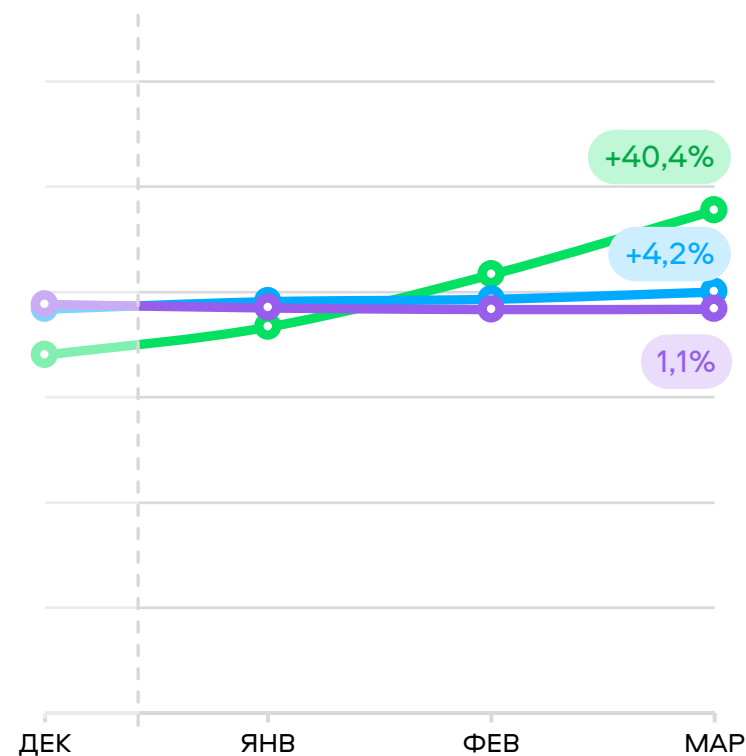
Спрос на Авито
за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 1 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 1 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

■ 0–100 м² ■ 100–500 м² ■ 500+ м²

Комментарий эксперта по офисной недвижимости



Рынок офисной недвижимости в Москве сегодня можно смело охарактеризовать термином «рынок арендодателя». Основные признаки такого рынка — это низкая вакансия (7,4%), активный спрос (2 млн. м² в 2023 году), дефицит ликвидных помещений и растущие ставки аренды.

Наиболее востребованными продолжают оставаться здания в центральных деловых локациях с готовой отделкой. В апреле 2024 года мы все чаще и чаще сталкиваемся с конкуренцией за такие помещения между несколькими потенциальными арендаторами. В «гонке» выигрывает тот, кто максимально быстро принимает решение по сделке.

Екатерина Белова

член совета директоров, руководитель департамента
по работе с офисными помещениями IBC Real Estate



Комментарий эксперта по офисной недвижимости



Одна из причин дефицита на офисном рынке Москвы — снижение объема нового строительства. Так, в 2023 году в эксплуатацию было введено всего 277 тыс. м², что на 21% ниже аналогичного показателя за 2022 год. В период с 2024 по 2027 год мы ожидаем выход на рынок 2,7 млн. м² новых офисных зданий — объем, на первый взгляд, внушительный.

Однако 90% этого будущего предложения (или 2,4 млн. м²) будет предложением на продажу и всего 10% (300 тыс. м²) — аренда. В ближайшие несколько лет привычная нам структура рынка офисной недвижимости в Москве, где на протяжении 20 лет доминировала аренда, будет претерпевать изменения и переформатироваться.

Екатерина Белова

член совета директоров, руководитель департамента
по работе с офисными помещениями IBC Real Estate





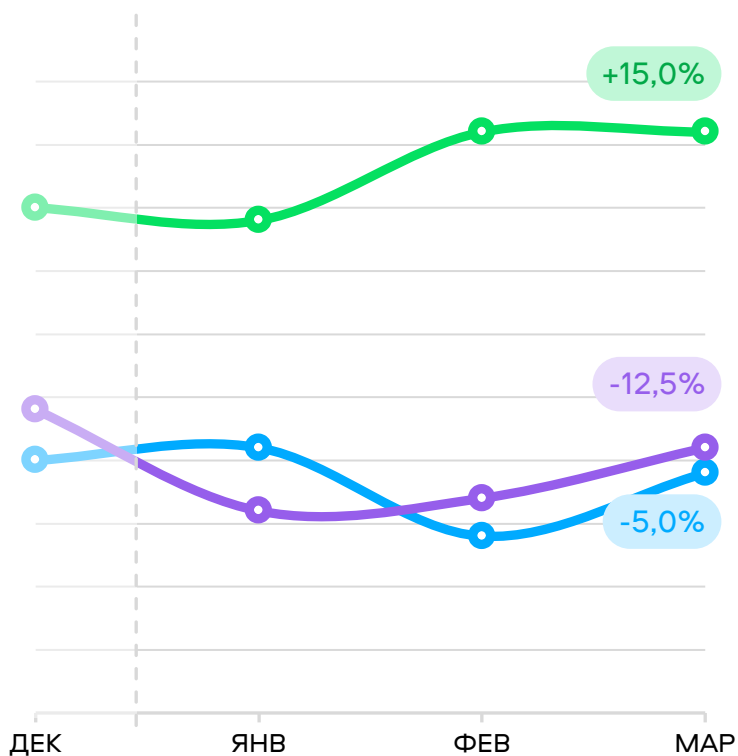
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Продажа офисов в Санкт-Петербурге

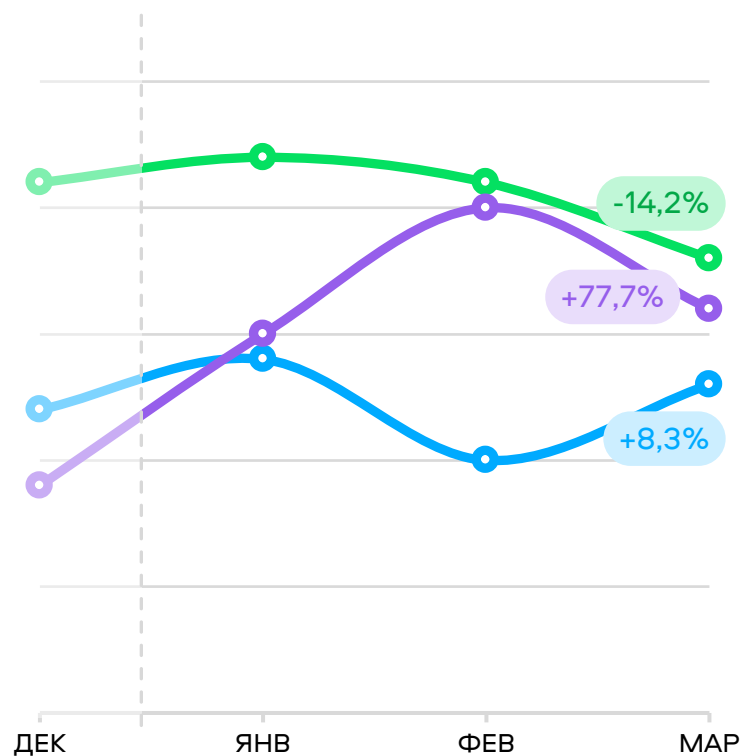


Продажа офисов класса А в Санкт-Петербурге

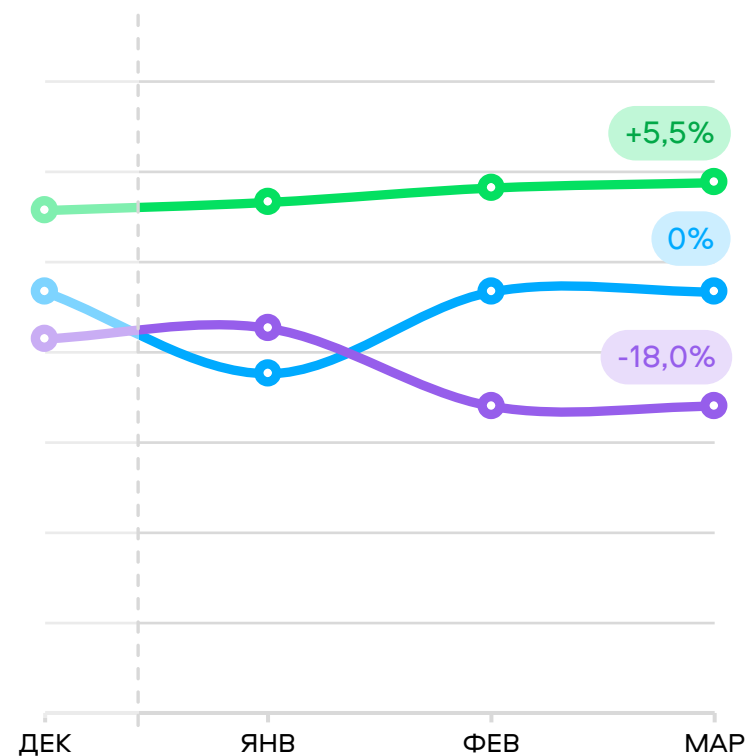
Спрос на Авито за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 1 квартал 2024 г.

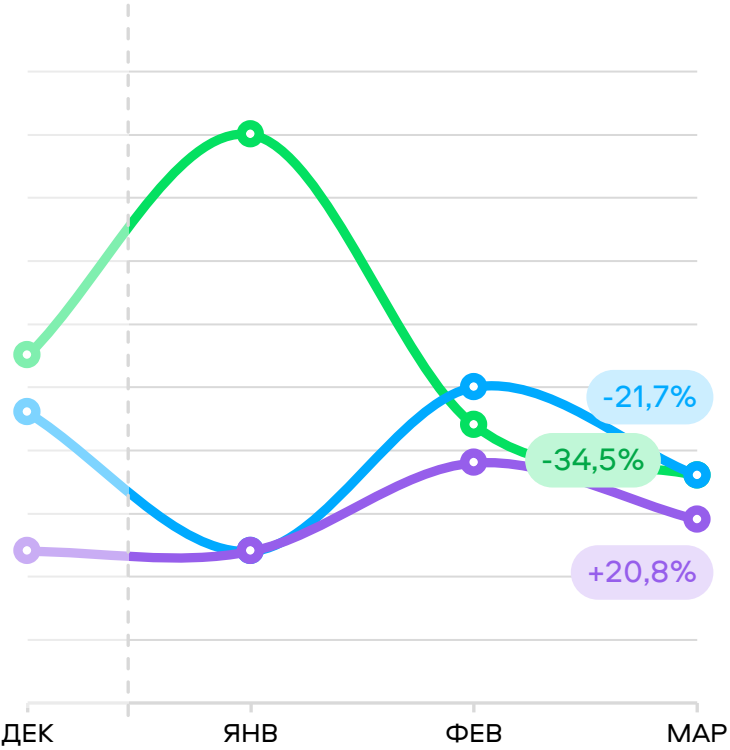


Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

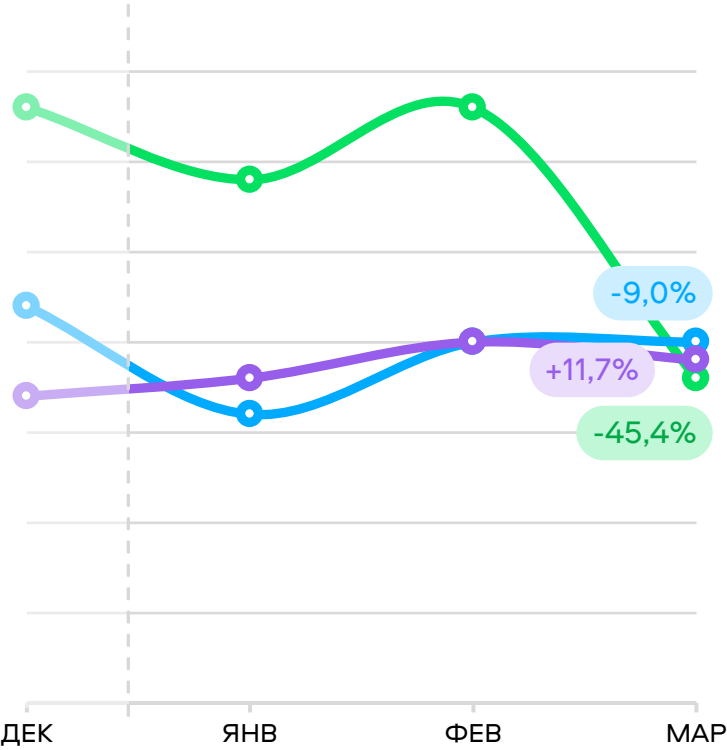
■ 0–100 м² ■ 100–500 м² ■ 500+ м²

Продажа офисов класса В в Санкт-Петербурге

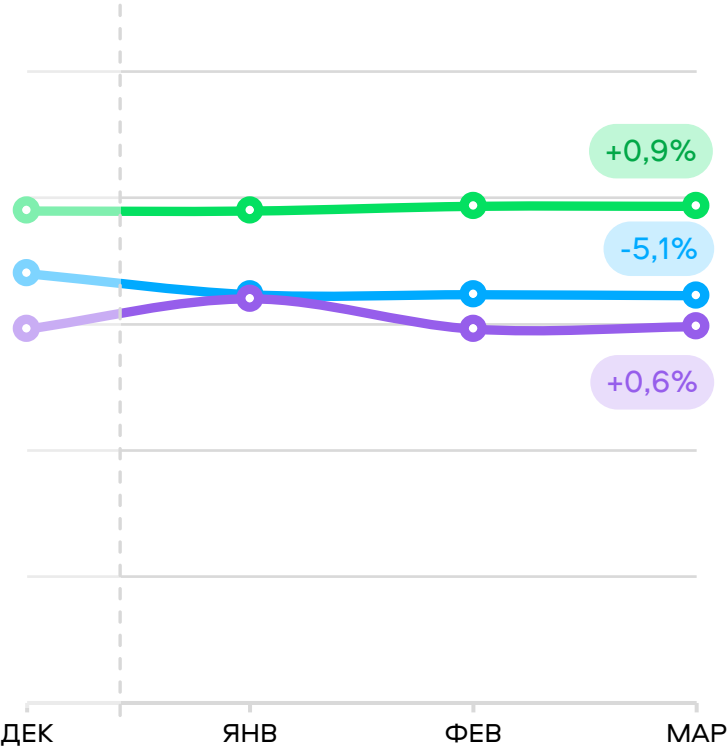
Спрос на Авито
за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 1 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 1 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

■ 0-100 м² ■ 100-500 м² ■ 500+ м²



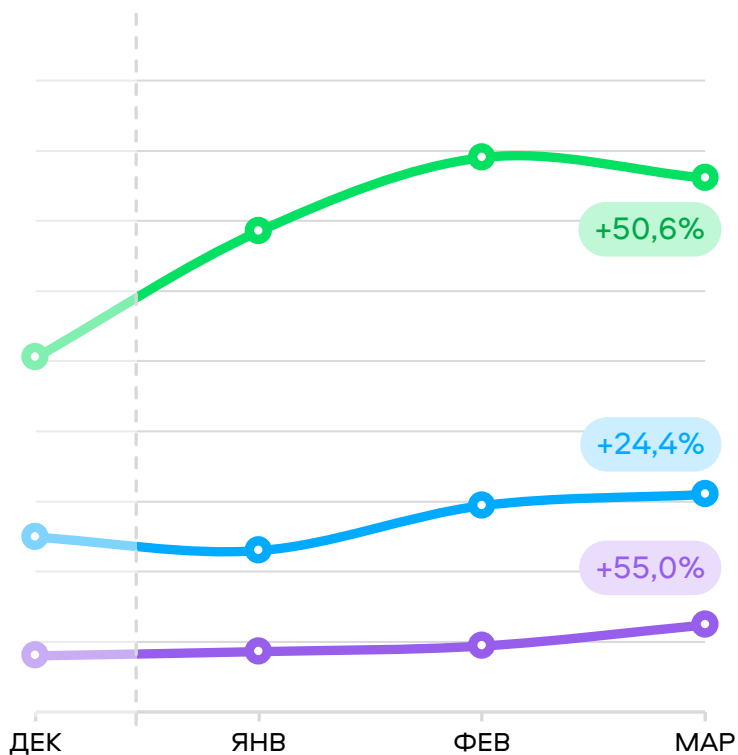
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Аренда офисов в Санкт-Петербурге

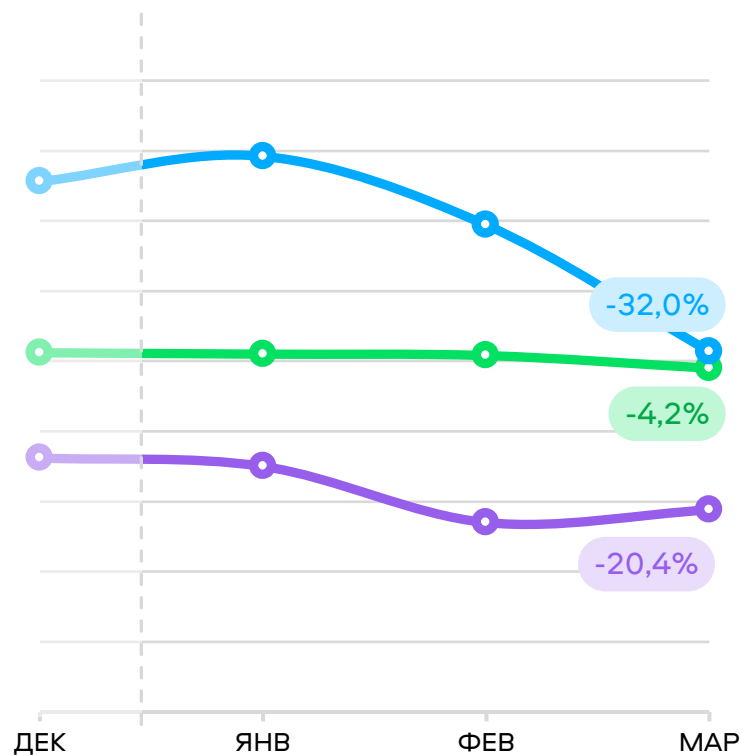


Аренда офисов класса А в Санкт-Петербурге

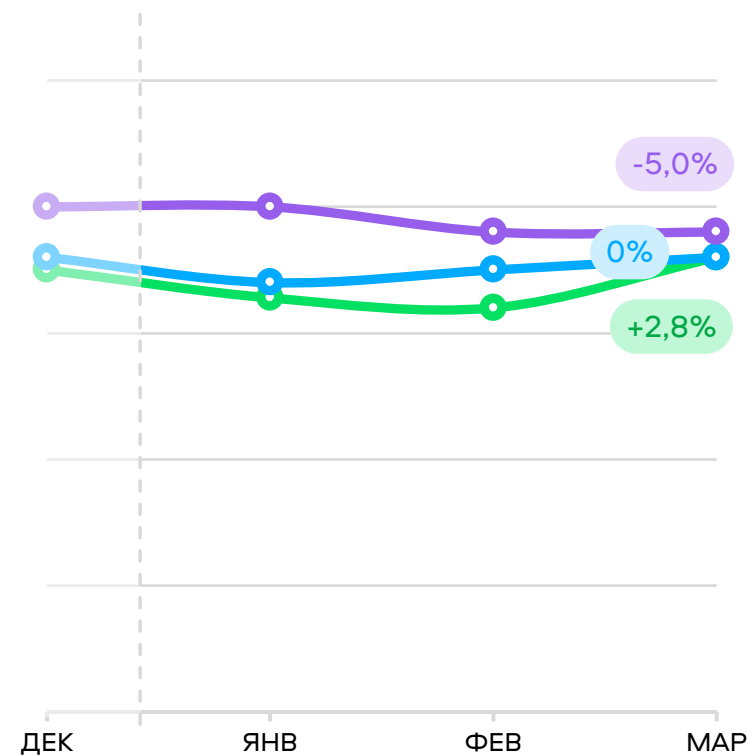
Спрос на Авито за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 1 квартал 2024 г.

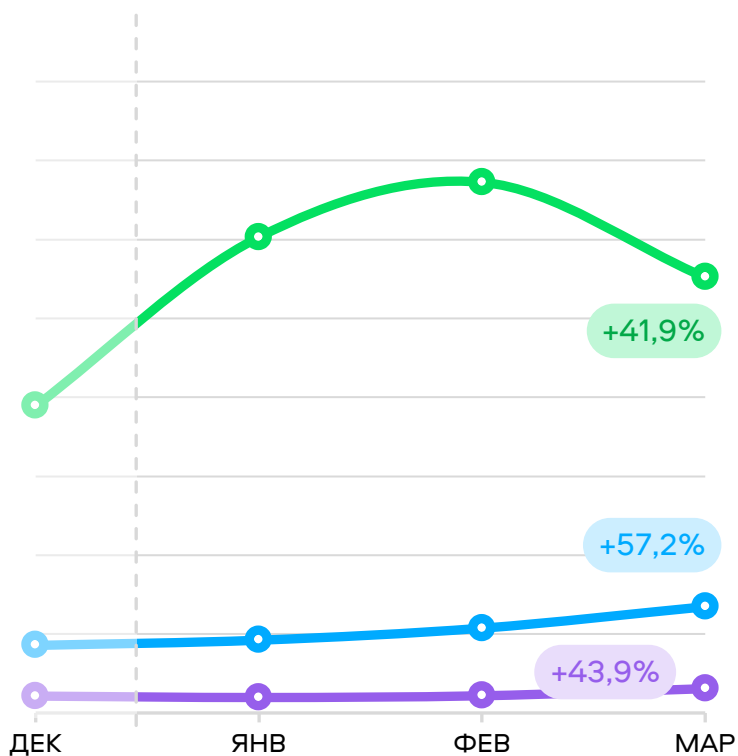


Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

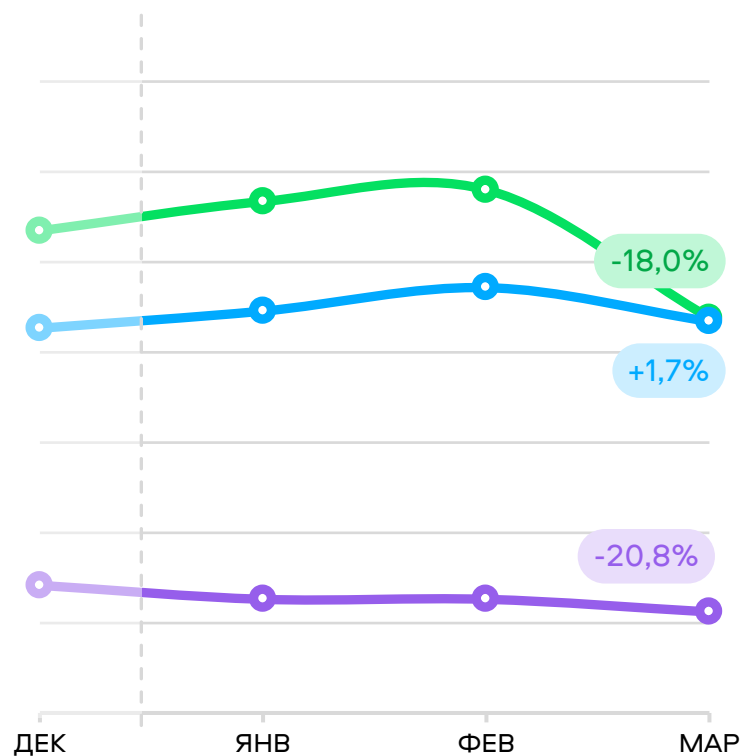
■ 0–100 м² ■ 100–500 м² ■ 500+ м²

Аренда офисов класса В в Санкт-Петербурге

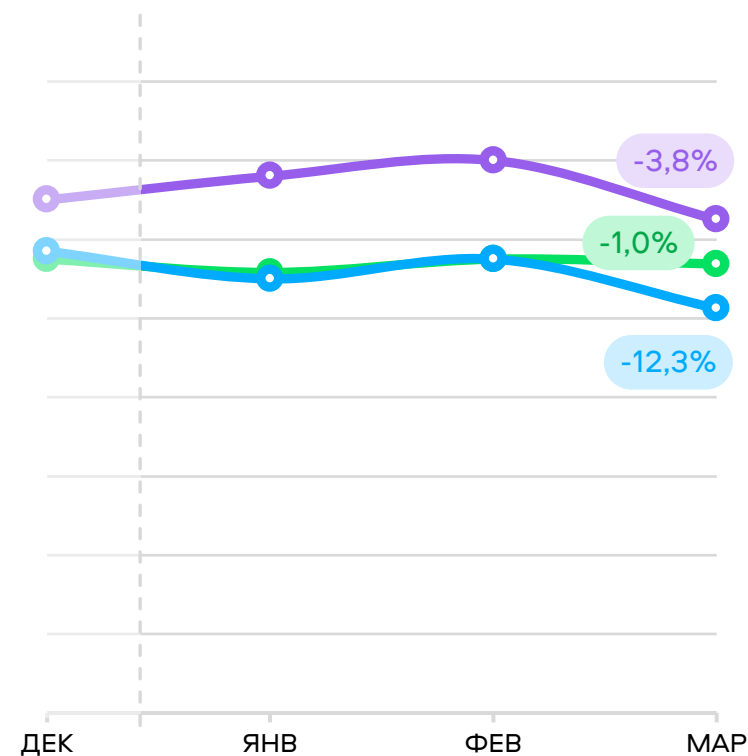
Спрос на Авито
за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 1 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 1 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

■ 0–100 м² ■ 100–500 м² ■ 500+ м²

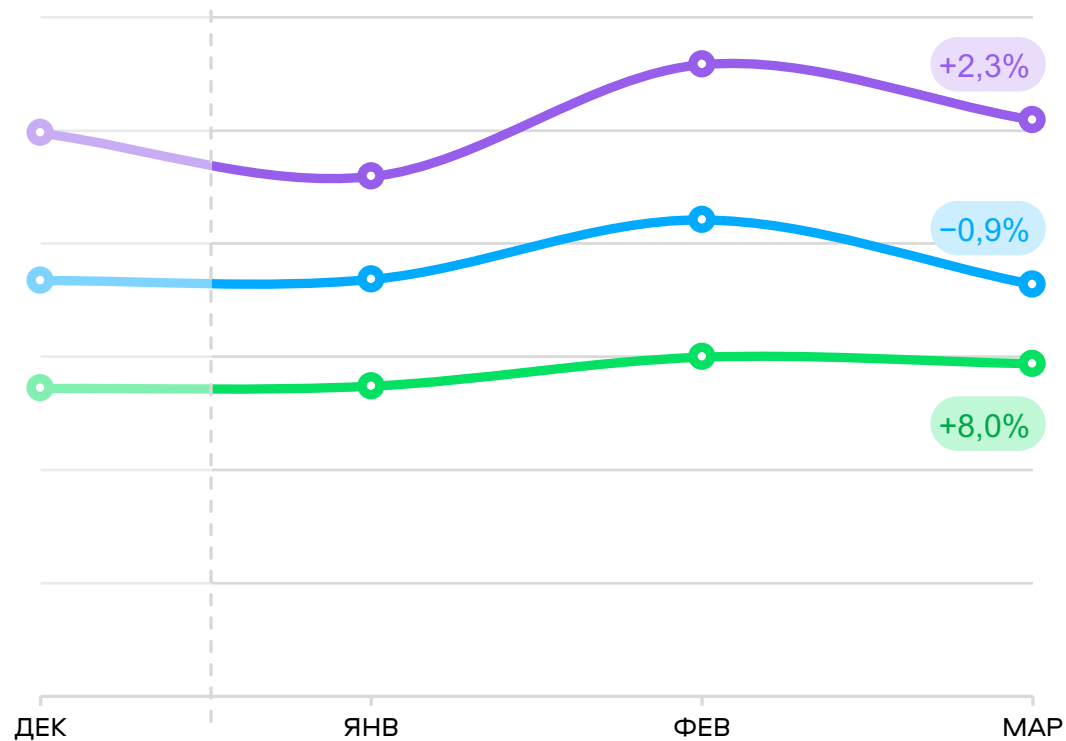
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Складская недвижимость в РФ

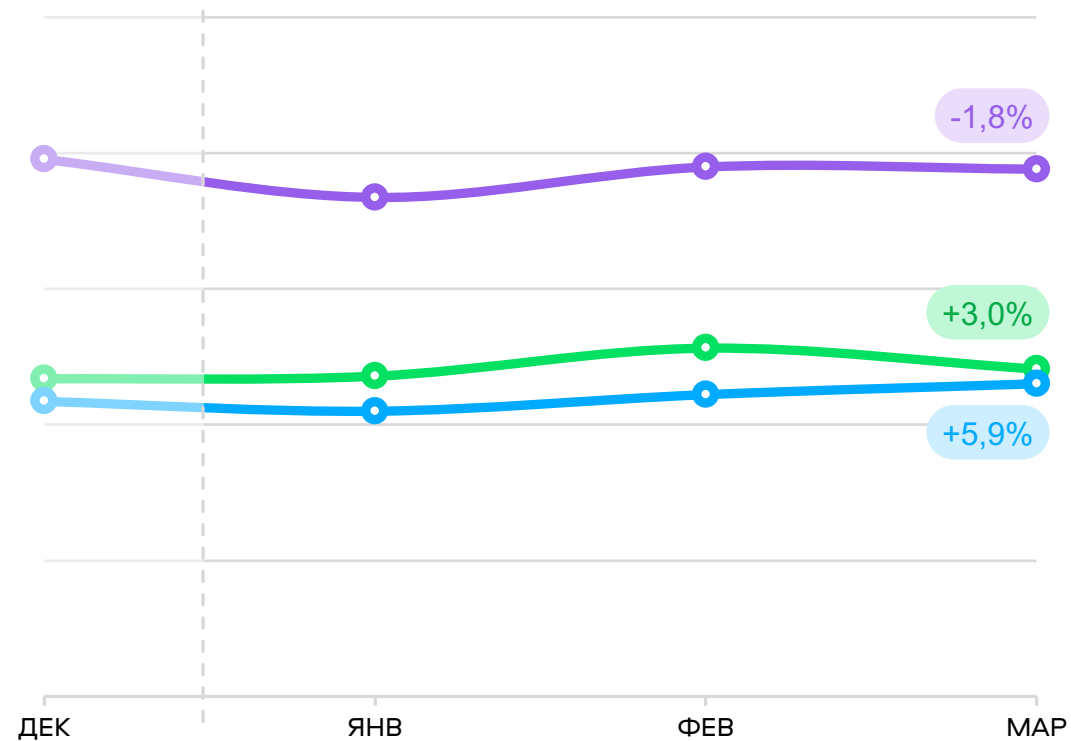


Продажа складов в РФ

Спрос на Авито за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2024 г.

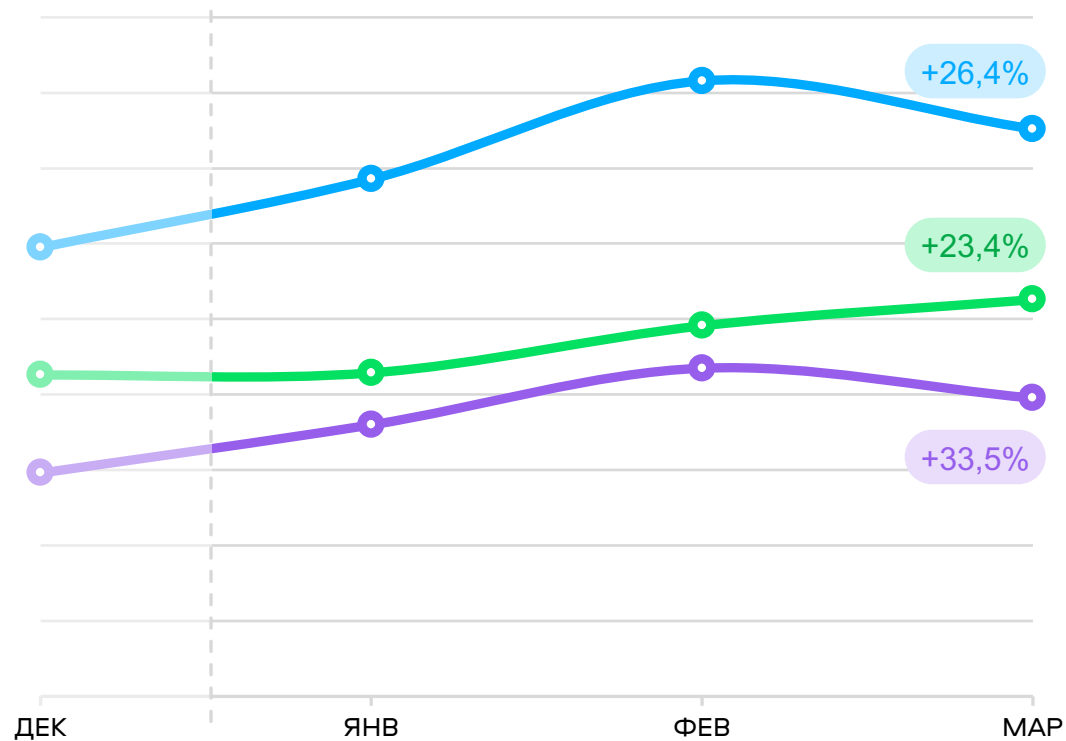


Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

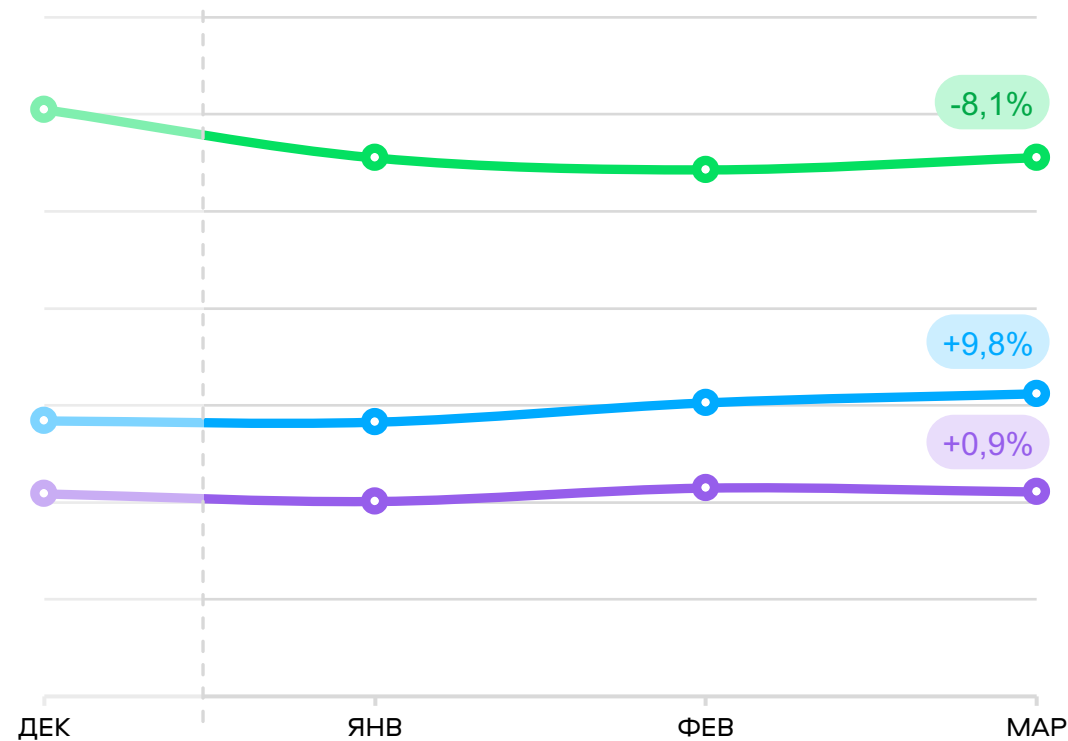
■ 0–100 м² ■ 100–1000 м² ■ 1000+ м²

Аренда складов в РФ

Спрос на Авито за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

■ 0–100 м² ■ 100–1000 м² ■ 1000+ м²



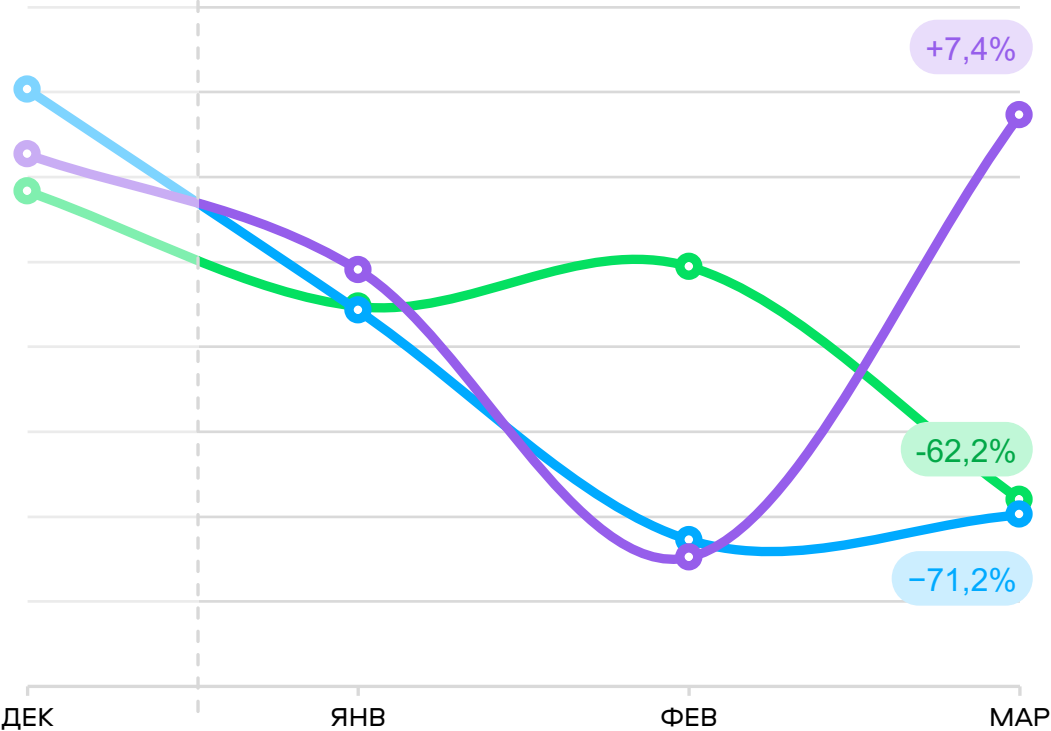
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Складская недвижимость в Москве

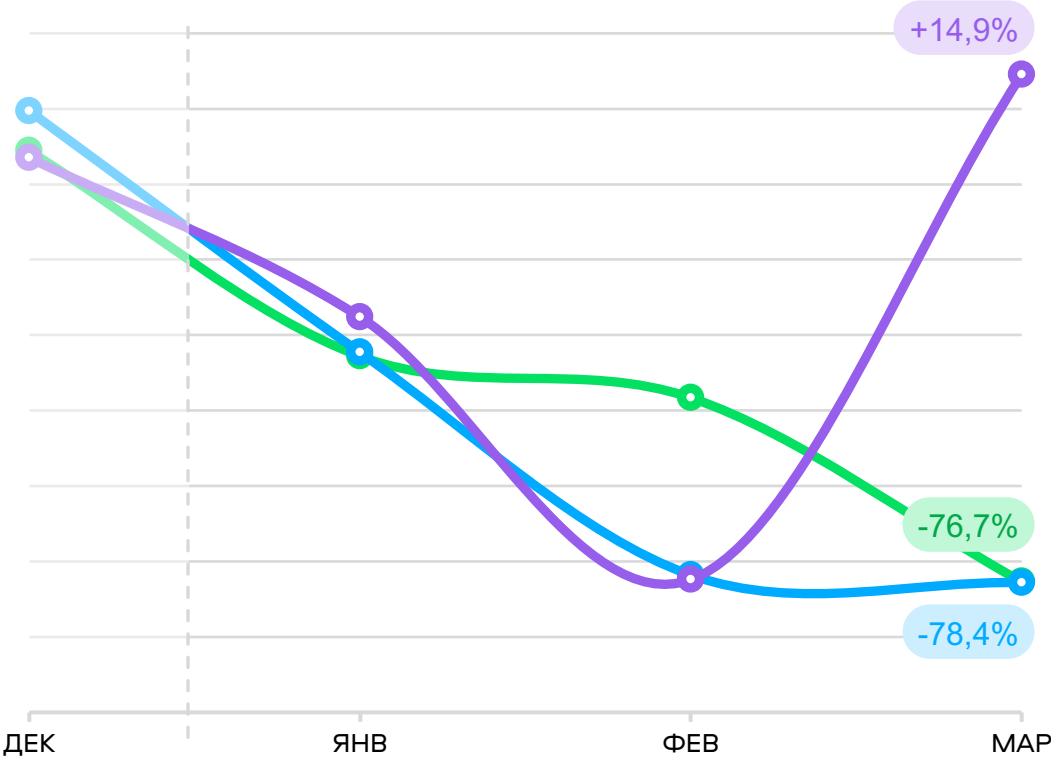


Продажа складов в Москве

Спрос на Авито
за 1 квартал 2024 г.



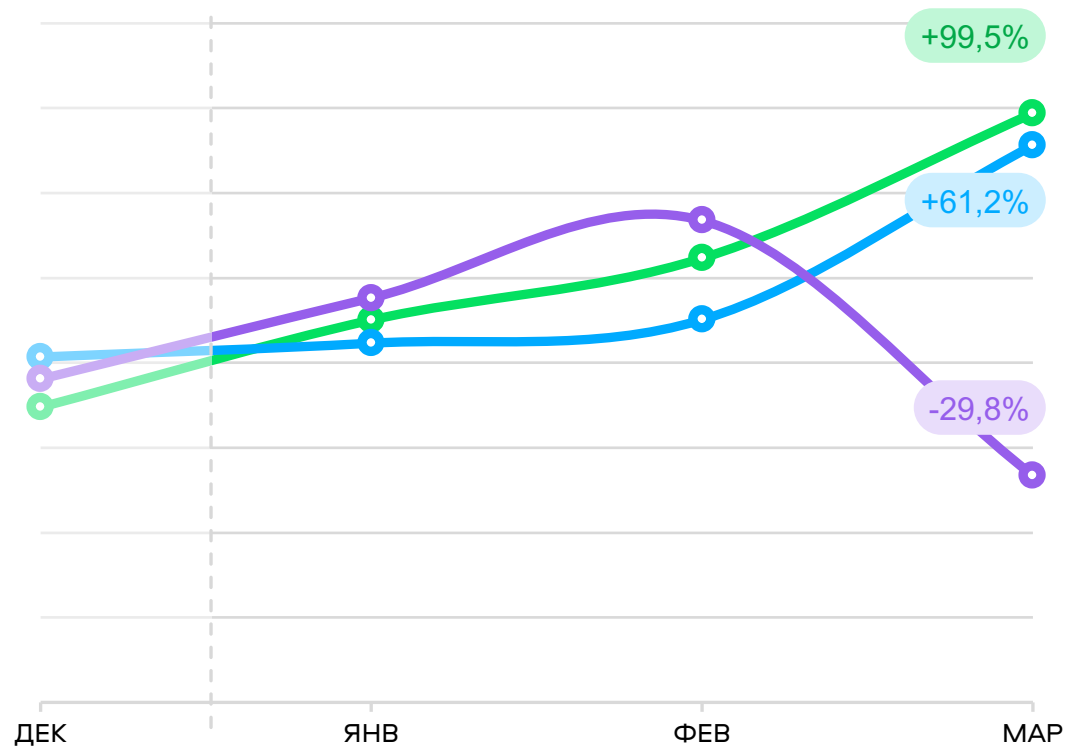
Предложение на Авито
за 1 квартал 2024 г.



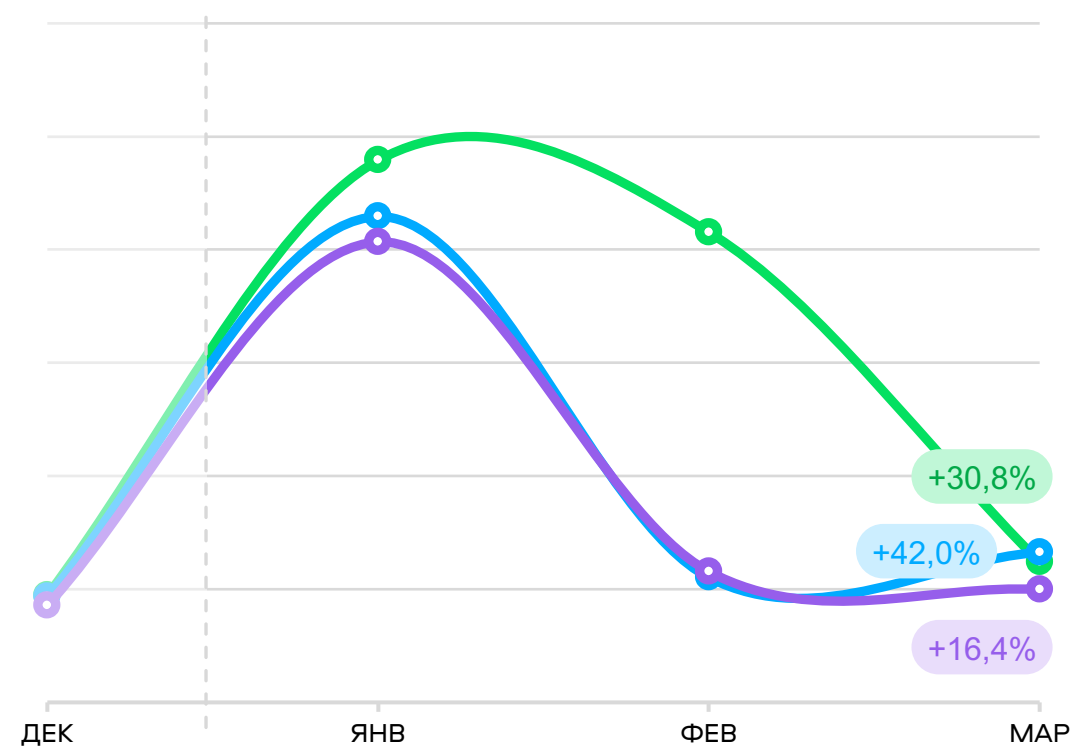
Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

Аренда складов в Москве

Спрос на Авито за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

■ 0–100 м² ■ 100–1000 м² ■ 1000+ м²

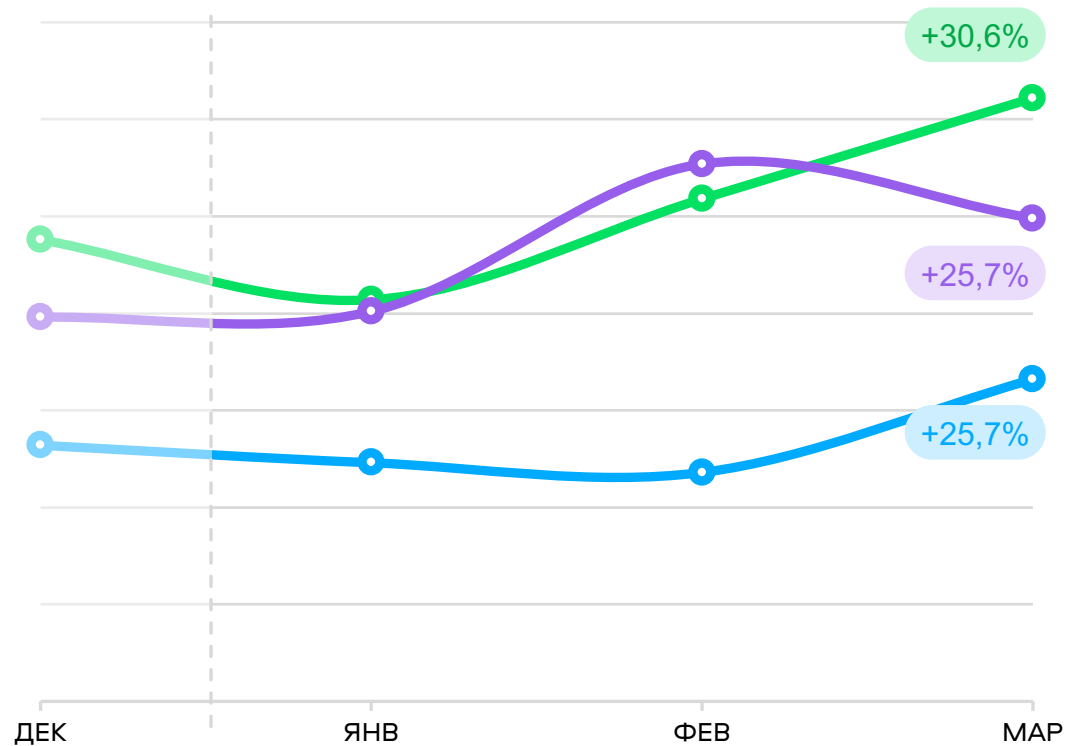
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Складская недвижимость в Санкт-Петербурге

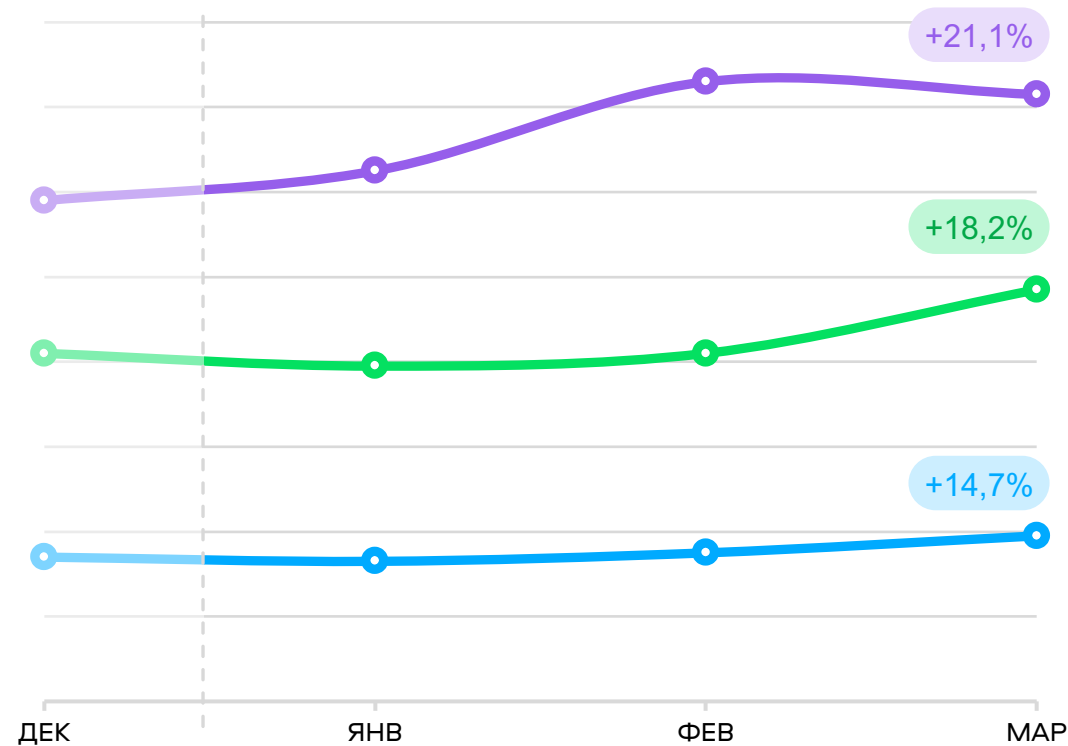


Продажа складов в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2024 г.

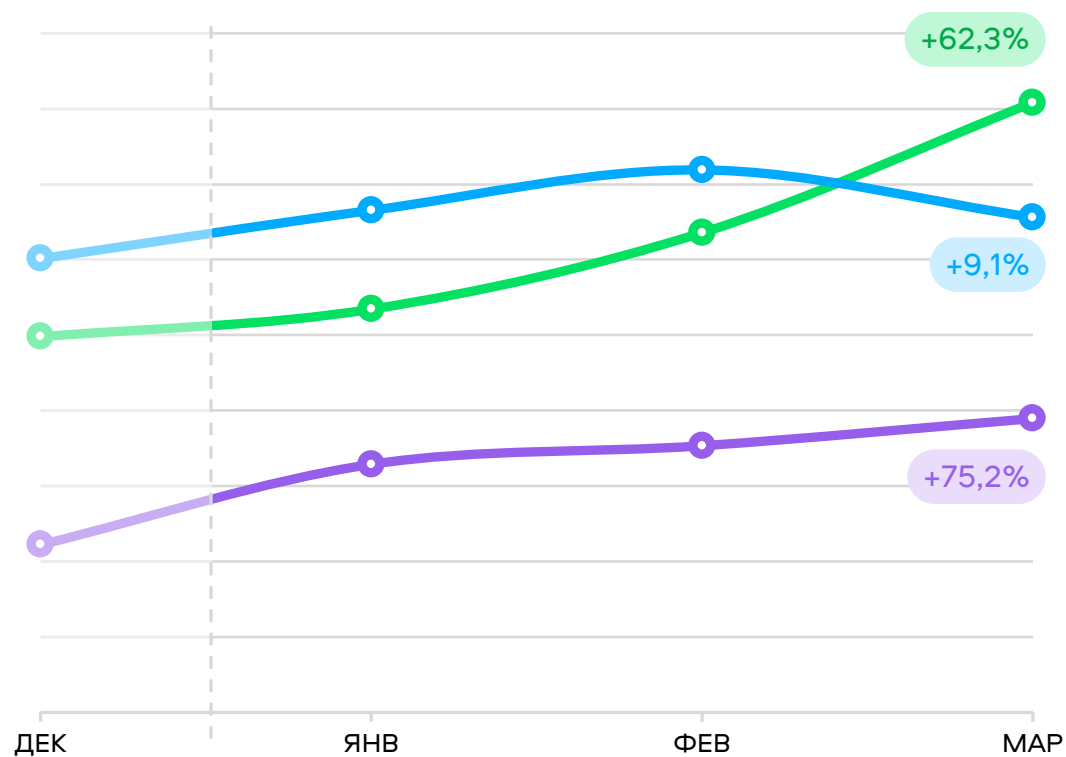


Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

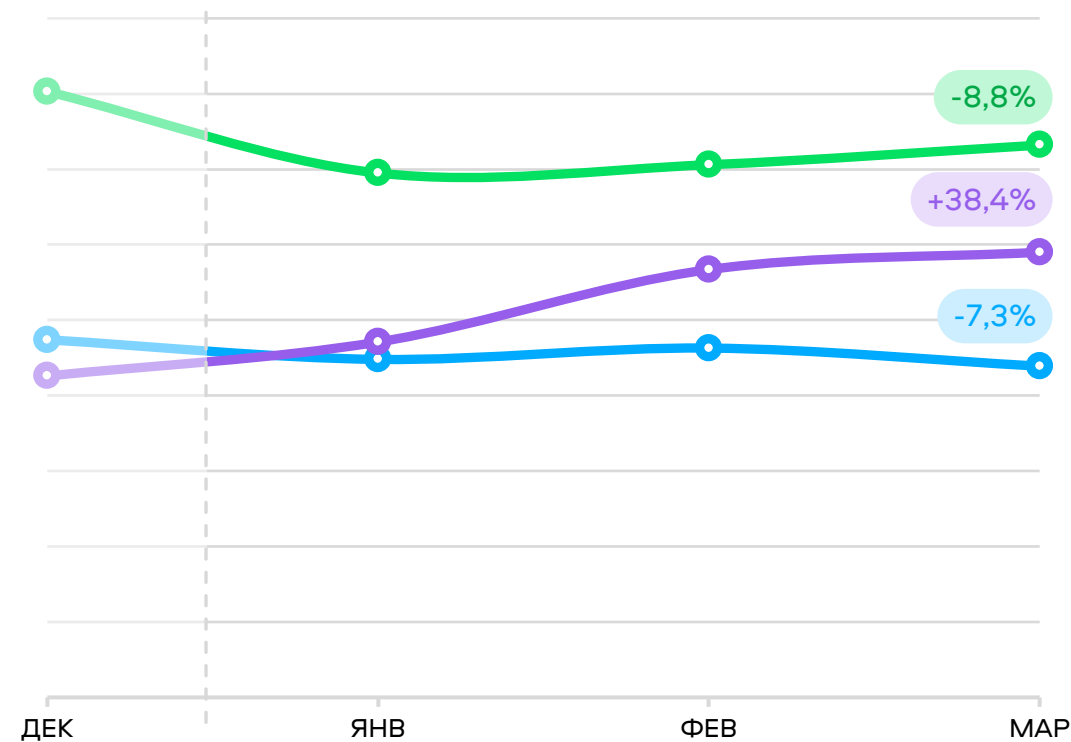
■ 0–100 м² ■ 100–1000 м² ■ 1000+ м²

Аренда складов в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

■ 0–100 м² ■ 100–1000 м² ■ 1000+ м²

Комментарий эксперта по складской недвижимости



На рынке складской недвижимости ярко выраженный дефицит помещений — низкая вакансия и низкая доля в строительстве спекулятивных объектов. По итогам I квартала 2024 года совокупный спрос по всей России достиг 1,3 млн. м², что превысило значение прошлого года на 30%.

Мы наблюдаем повышенные индикаторы в Москве и МО — 426 тыс. м², а также рекордный спрос на складские объекты в развивающихся региональных складских хабах, связанный с экспансией онлайн-ритейла.

Однако темп принятия решений компаниями замедляется ввиду дефицита предложения и поиска баланса между стоимостью объектов и прогнозом потребности в помещениях в среднесрочной и долгосрочной перспективах.

Евгений Бумагин

Член совета директоров, руководитель по работе
со складскими и производственными помещениями IBC Real Estate



Комментарий эксперта по складской недвижимости



Высокая стоимость финансирования сдерживает начало активной фазы строительства объектов для спекулятивной сдачи в аренду, что отражается в низкой доли вакансии, которая сохраняется на уровне менее 1% во всех регионах России. Девелоперы предпочитают строить объекты на продажу (что подтверждается статистическими данными Авито по анализу спроса и предложения на продажу), либо строить под конкретного заказчика.

Так, по итогам I квартала 2024 года в России было введено 954 тыс. м² качественных складских площадей, что стало наиболее высоким показателем среди аналогичных периодов впервые с 2014 года. Однако практически все объекты были законтрактованы задолго до ввода в эксплуатацию.

Евгений Бумагин

Член совета директоров, руководитель по работе
со складскими и производственными помещениями IBC Real Estate





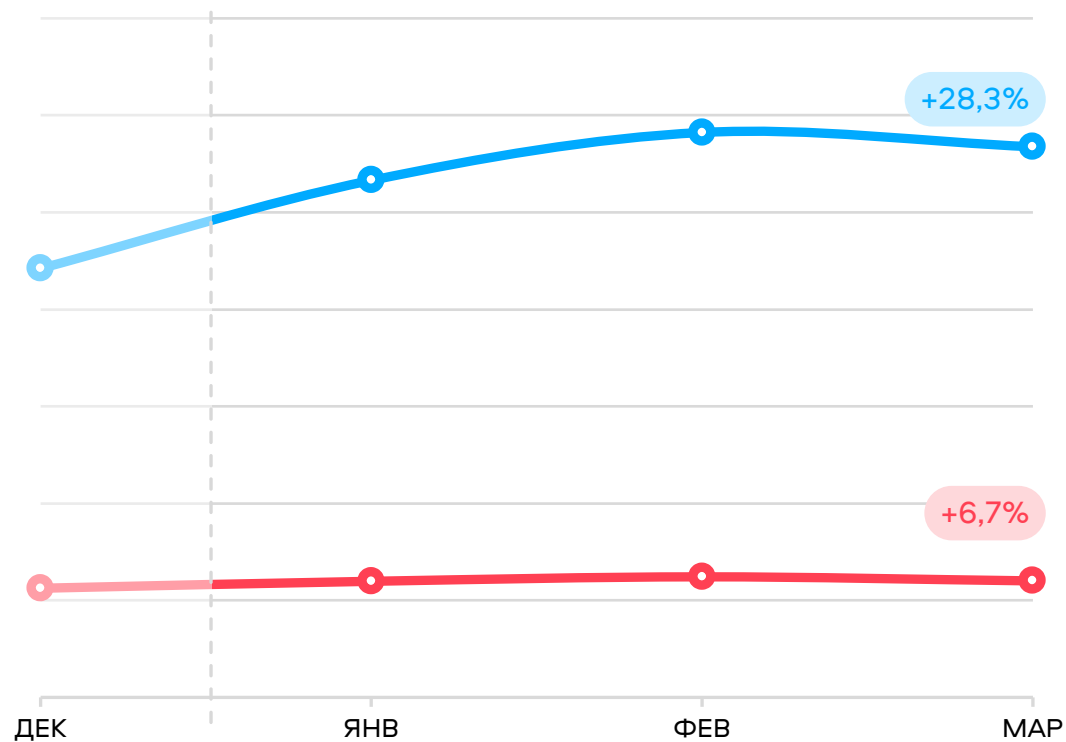
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Торговая недвижимость в РФ

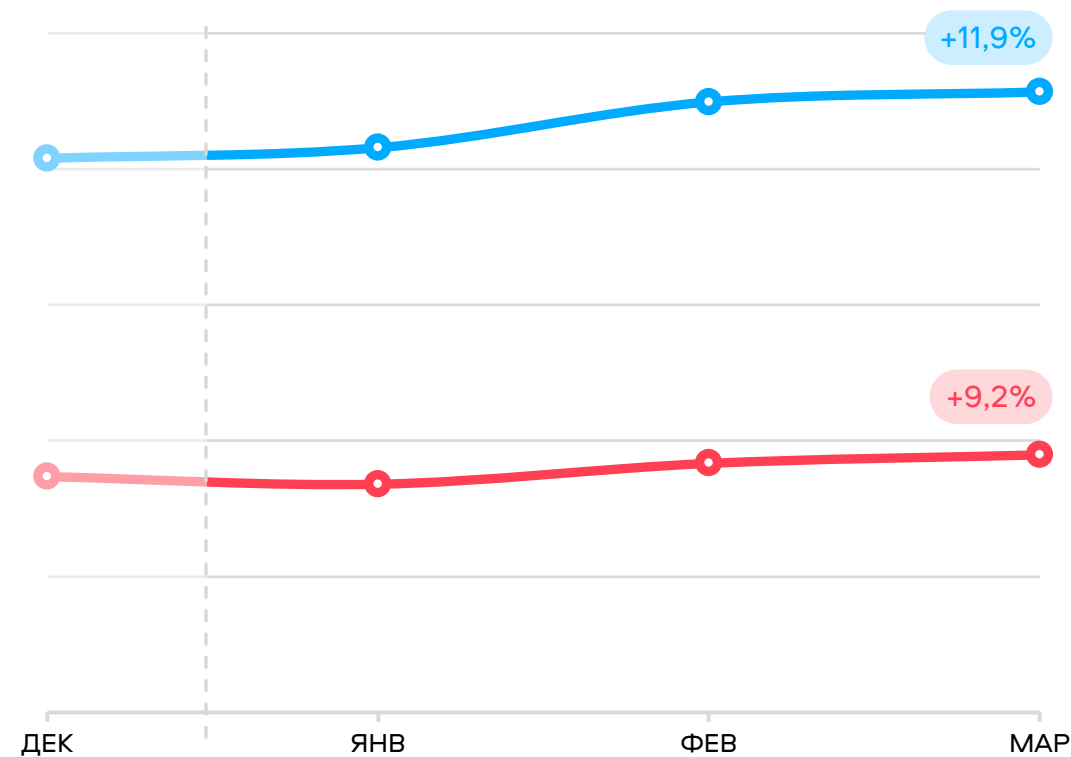


Торговая недвижимость до 100 м² в РФ

Спрос на Авито
за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 1 квартал 2024 г.

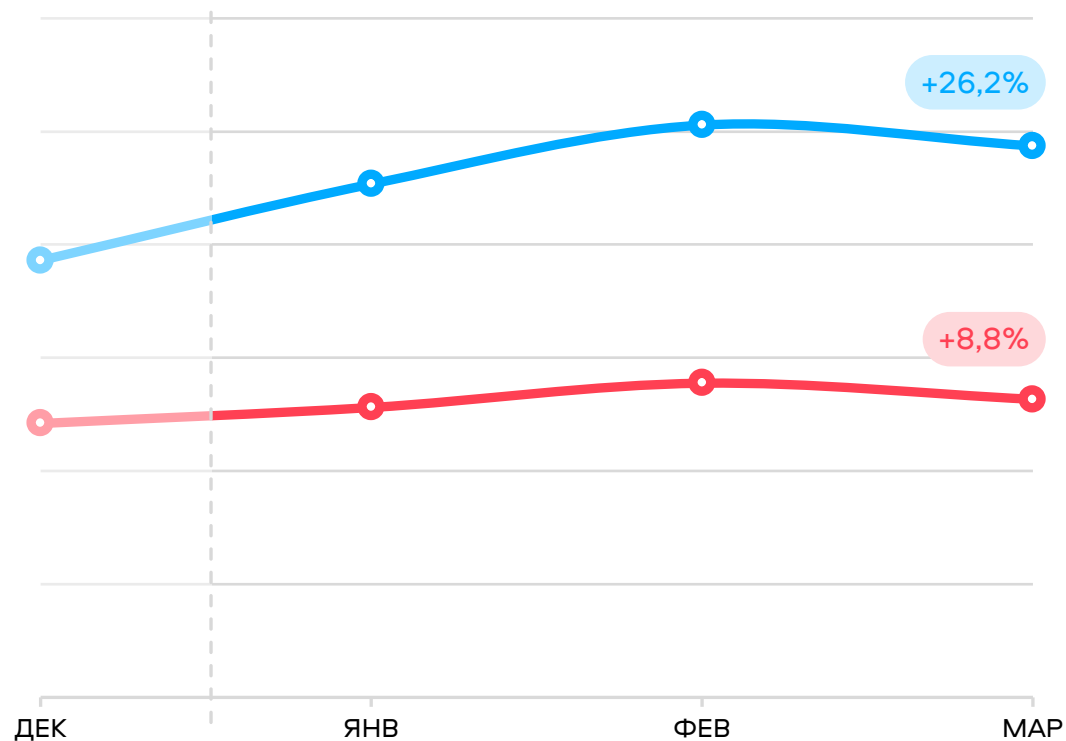


Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

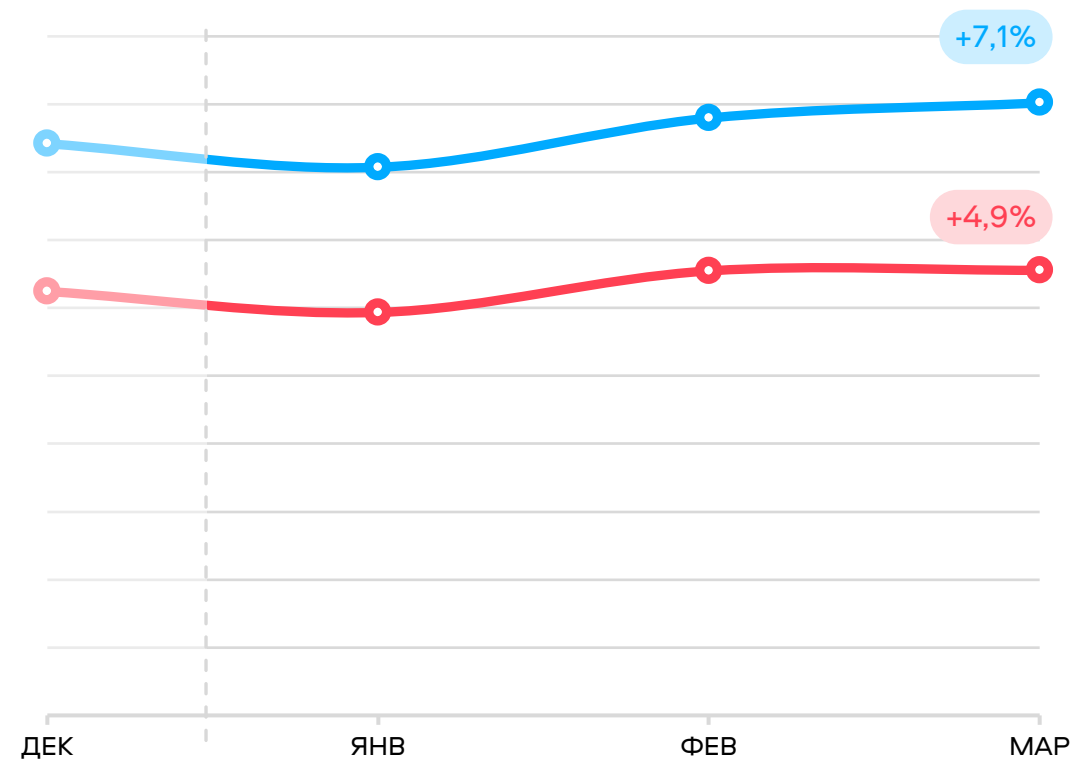
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость 100–300 м² в РФ

Спрос на Авито
за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 1 квартал 2024 г.

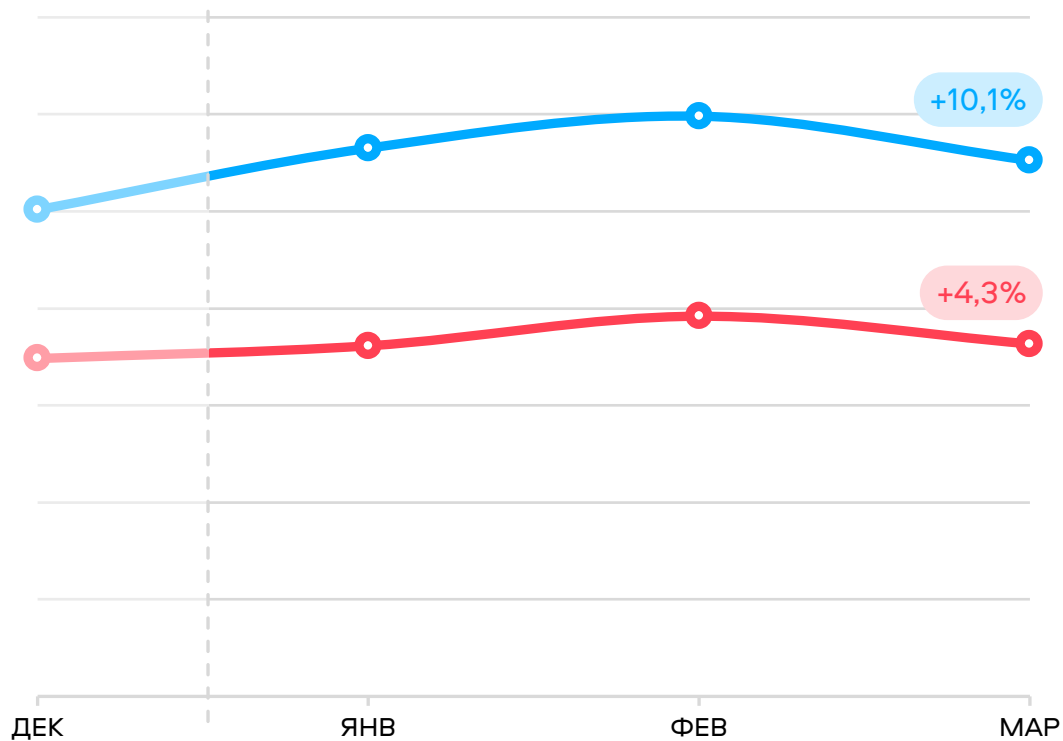


Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

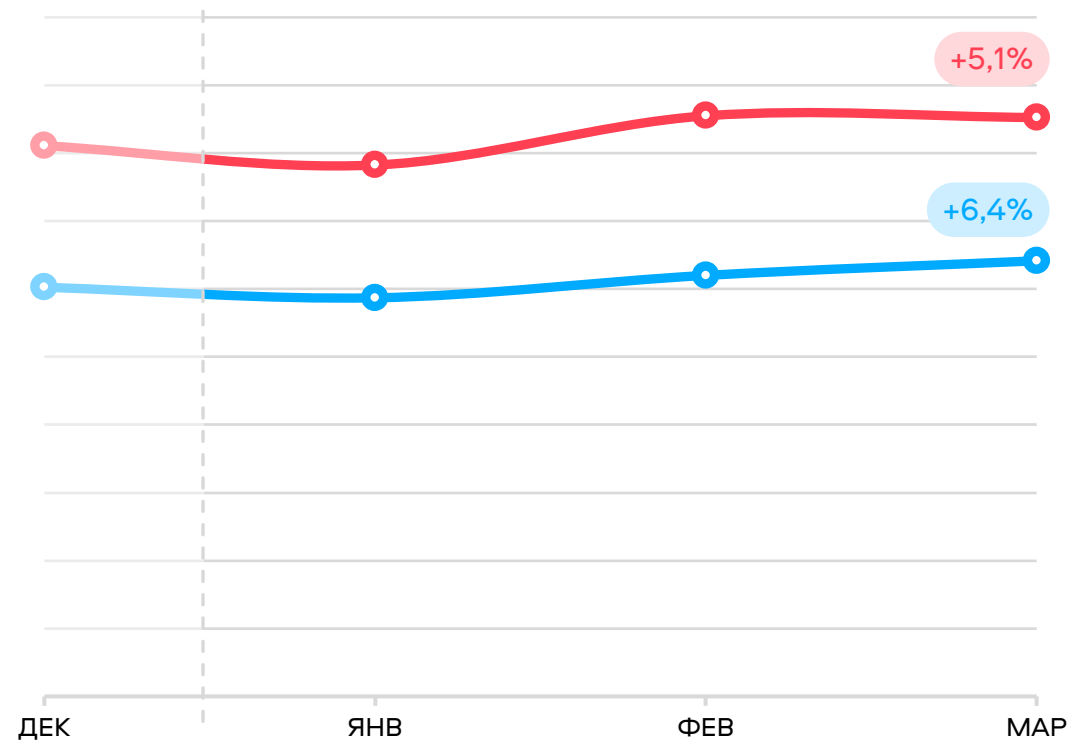
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость от 300 м² в РФ

Спрос на Авито
за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 1 квартал 2024 г.

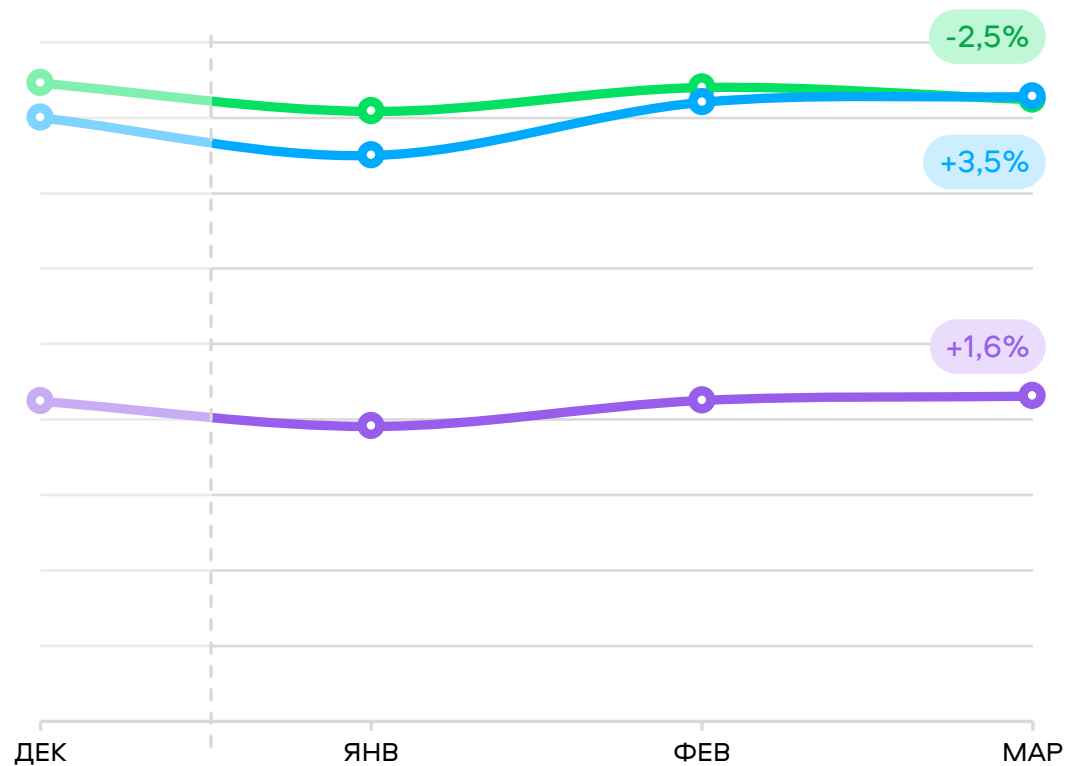


Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

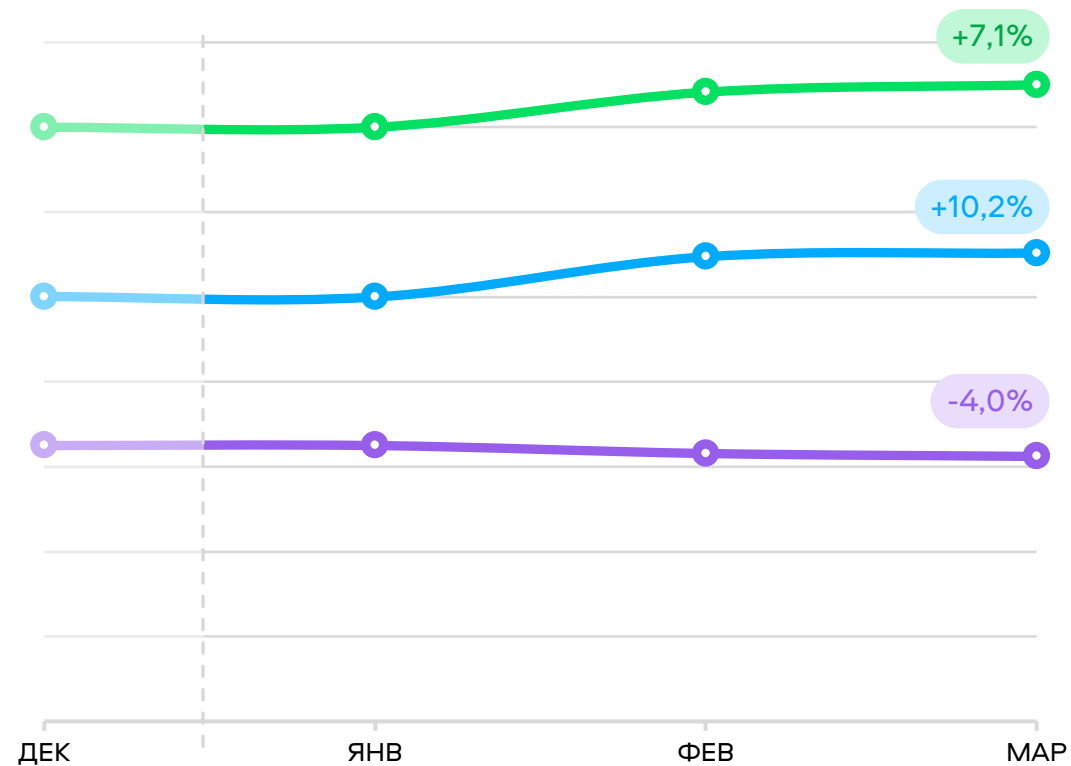
■ Продажа ■ Аренда

Цены на торговую недвижимость в РФ

Медианная цена продажи 1 м² на Авито
за 1 квартал 2024 г., тыс. ₽



Медианная цена аренды 1 м² на Авито
за 1 квартал 2024 г., тыс. ₽ в мес.



Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

■ 0–100 м² ■ 100–300 м² ■ 300+ м²



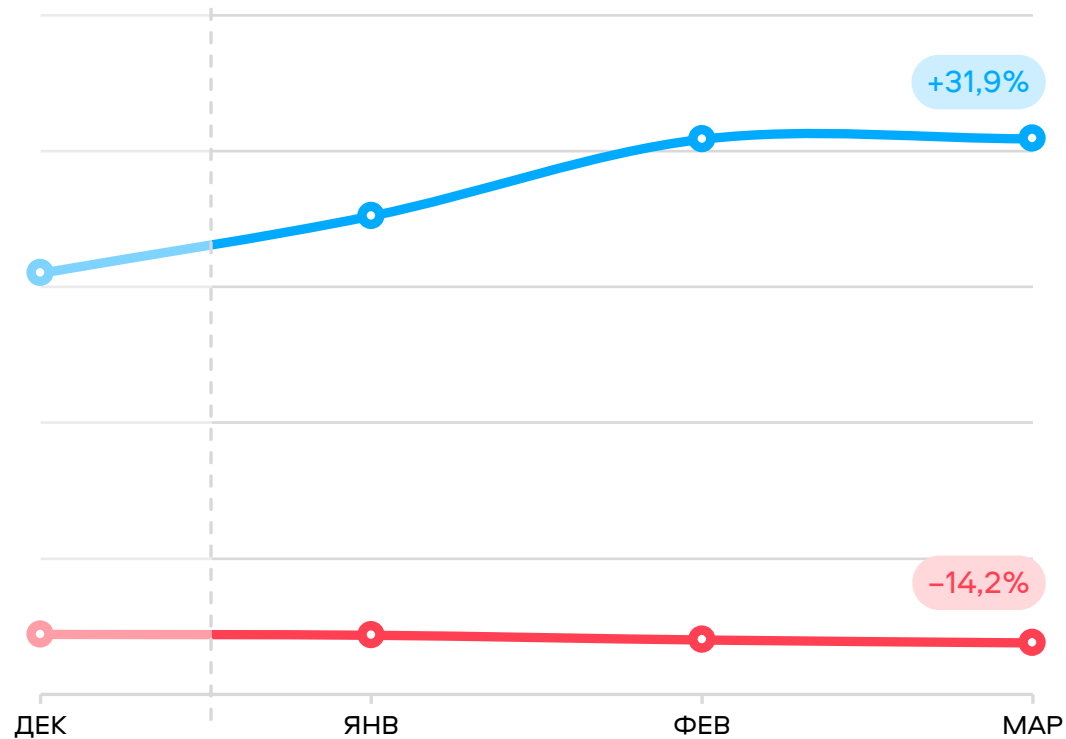
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Торговая недвижимость в Москве

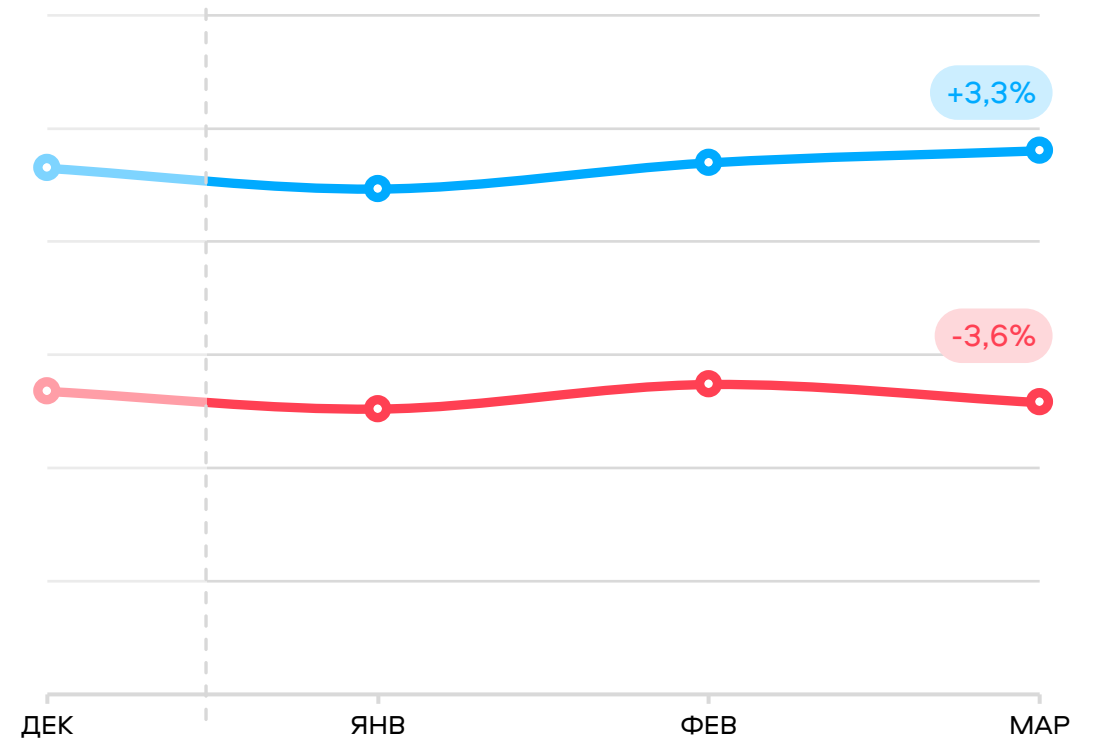


Торговая недвижимость до 100 м² в Москве

Спрос на Авито
за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 1 квартал 2024 г.

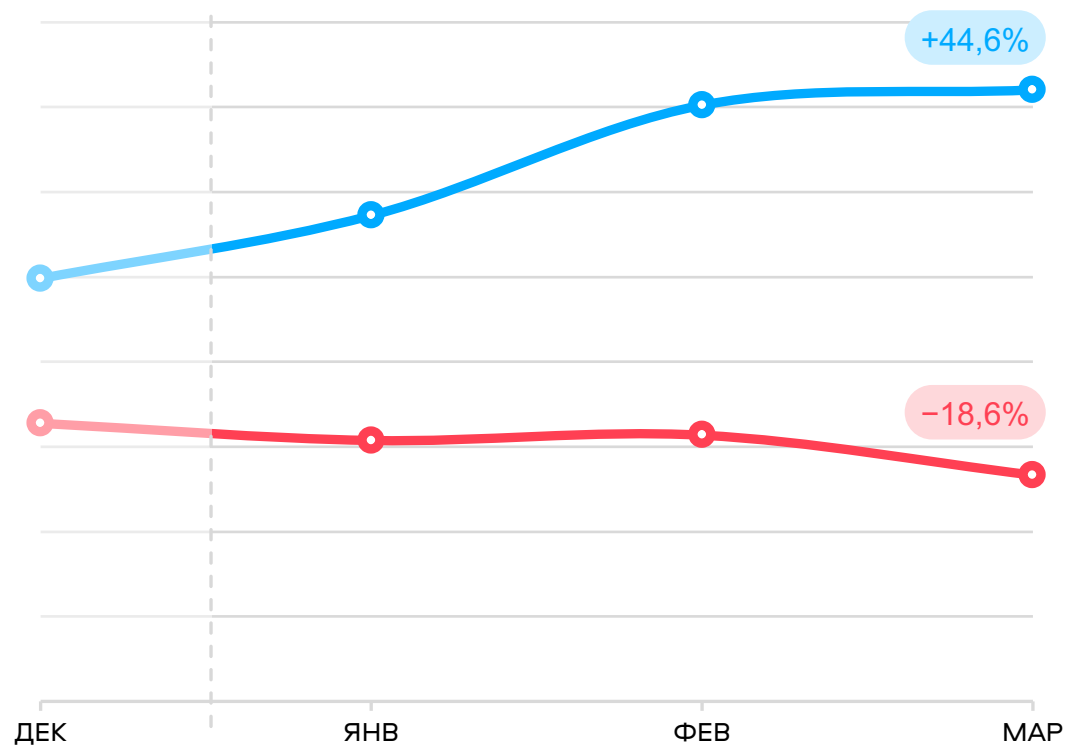


Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

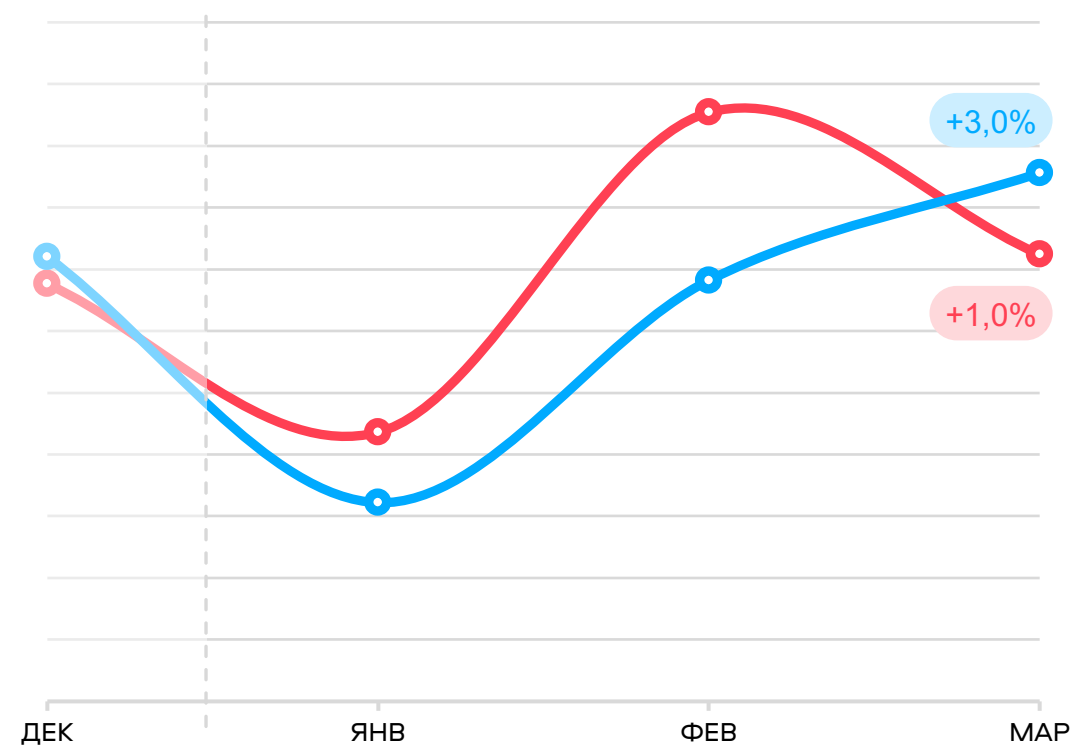
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость 100–300 м² в Москве

Спрос на Авито
за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 1 квартал 2024 г.

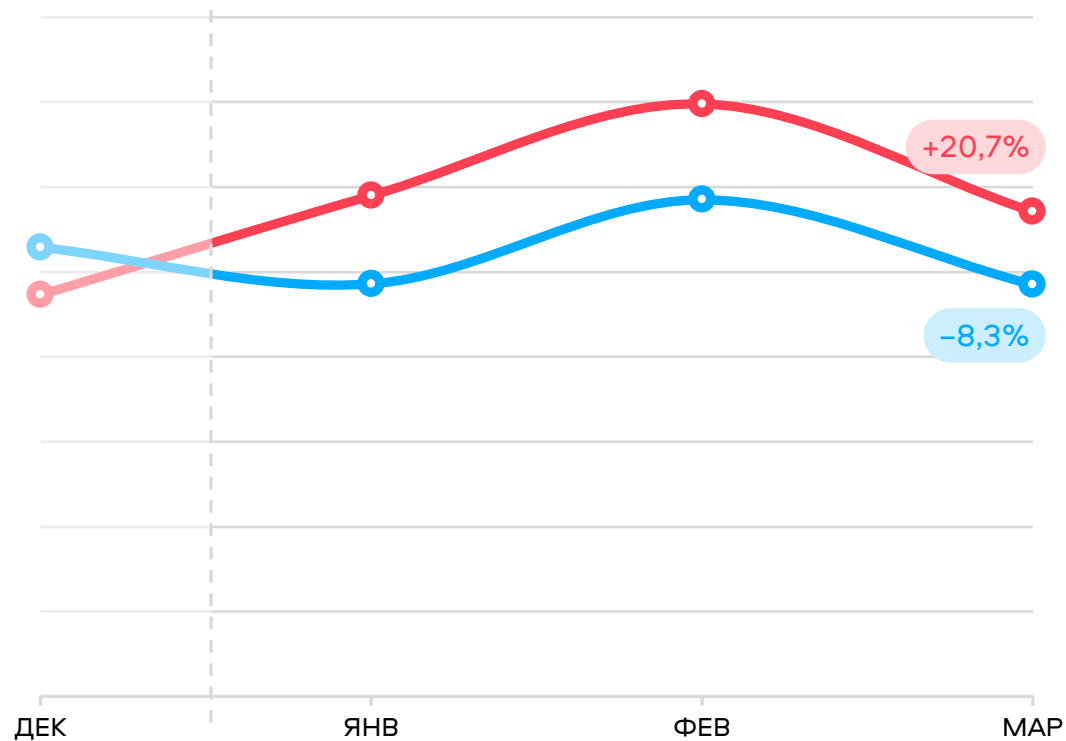


Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

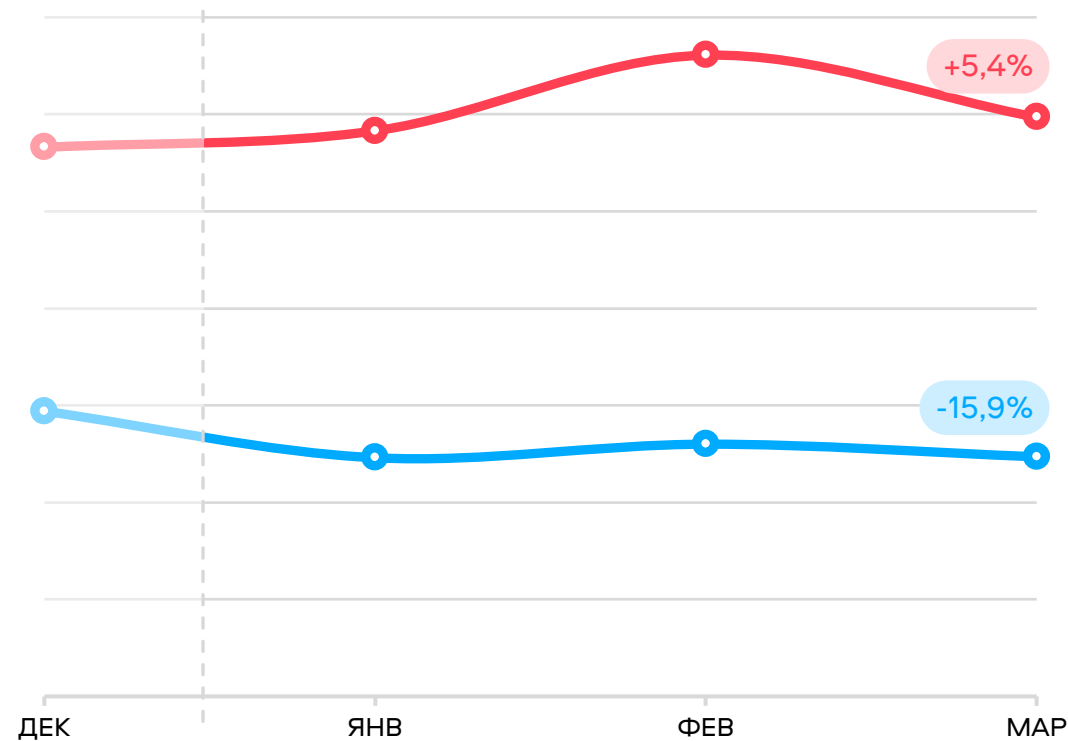
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость от 300 м² в Москве

Спрос на Авито за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2024 г.

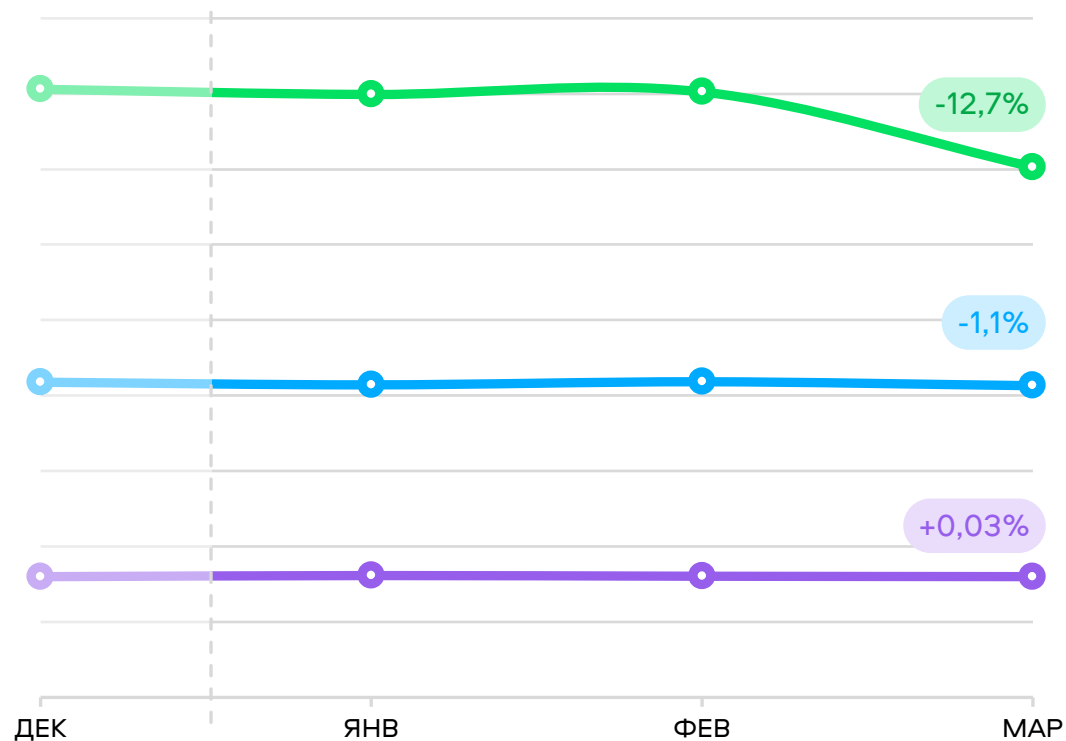


Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

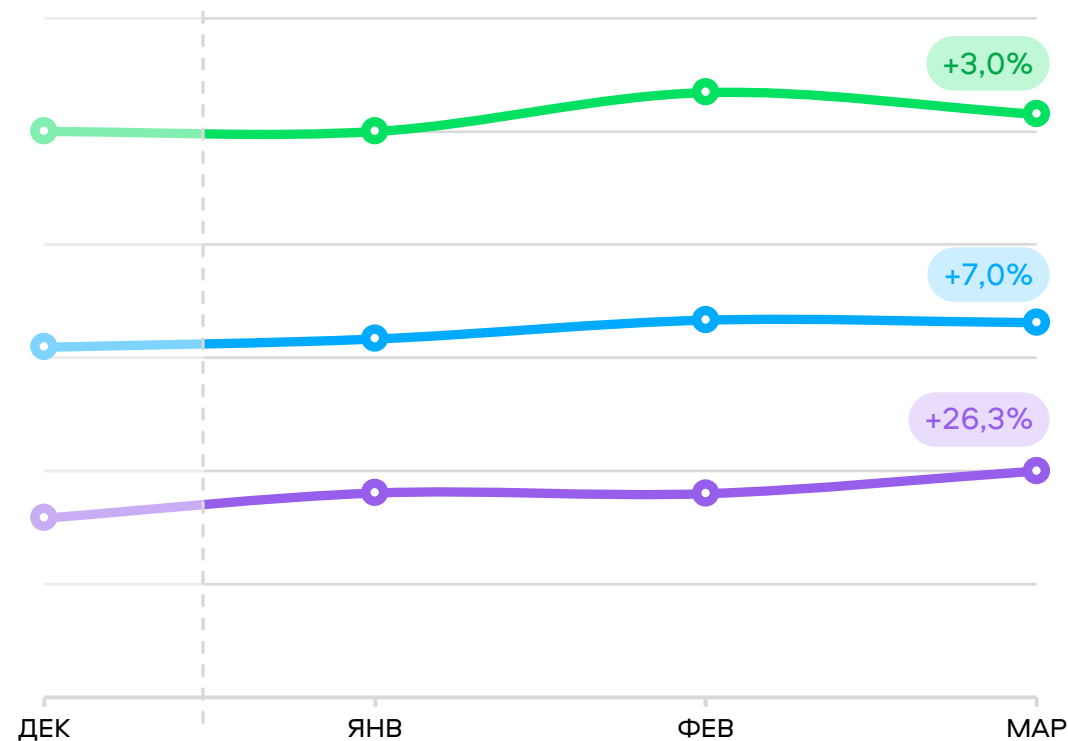
■ Продажа ■ Аренда

Цены на торговую недвижимость в Москве

Медианная цена продажи 1 м² на Авито
за 1 квартал 2024 г., тыс. ₽



Медианная цена аренды 1 м² на Авито
за 1 квартал 2024 г., тыс. ₽ в мес.



Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

■ 0–100 м² ■ 100–300 м² ■ 300+ м²



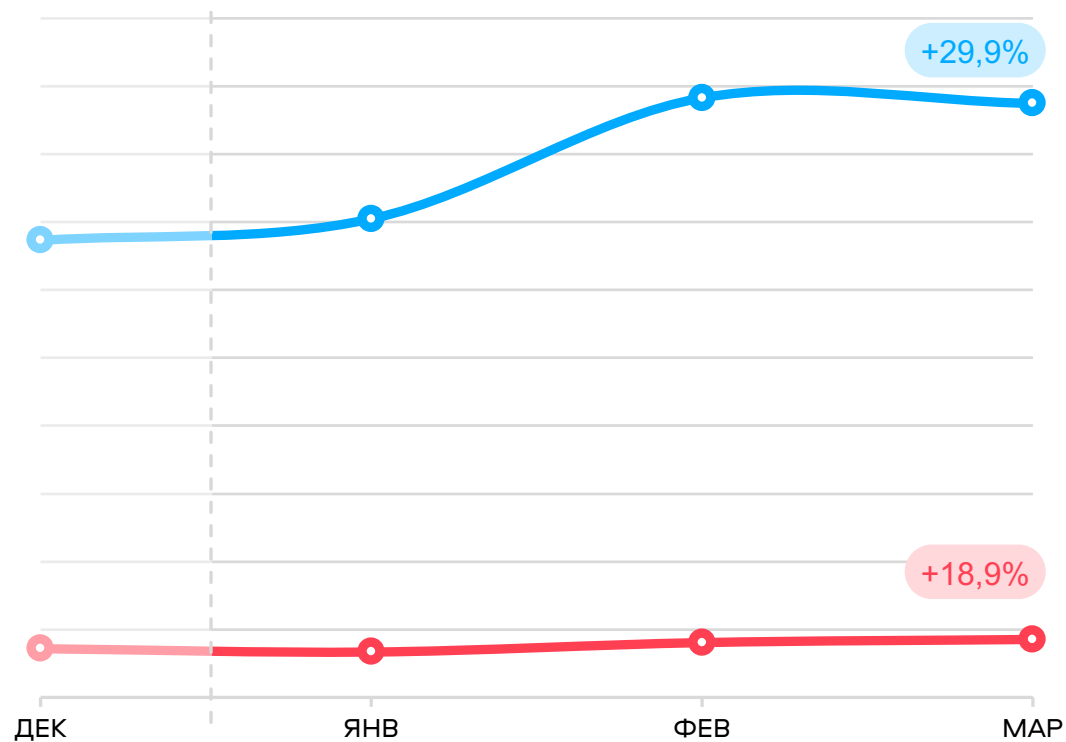
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Торговая недвижимость в Санкт-Петербурге

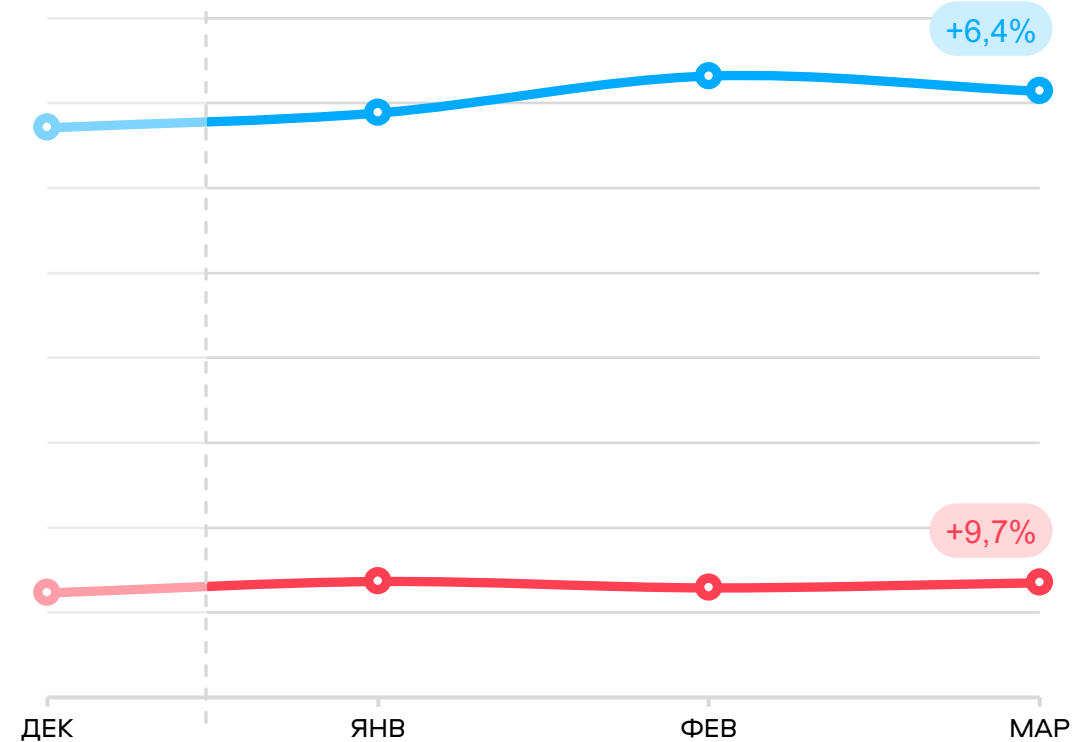


Торговая недвижимость до 100 м² в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито
за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 1 квартал 2024 г.

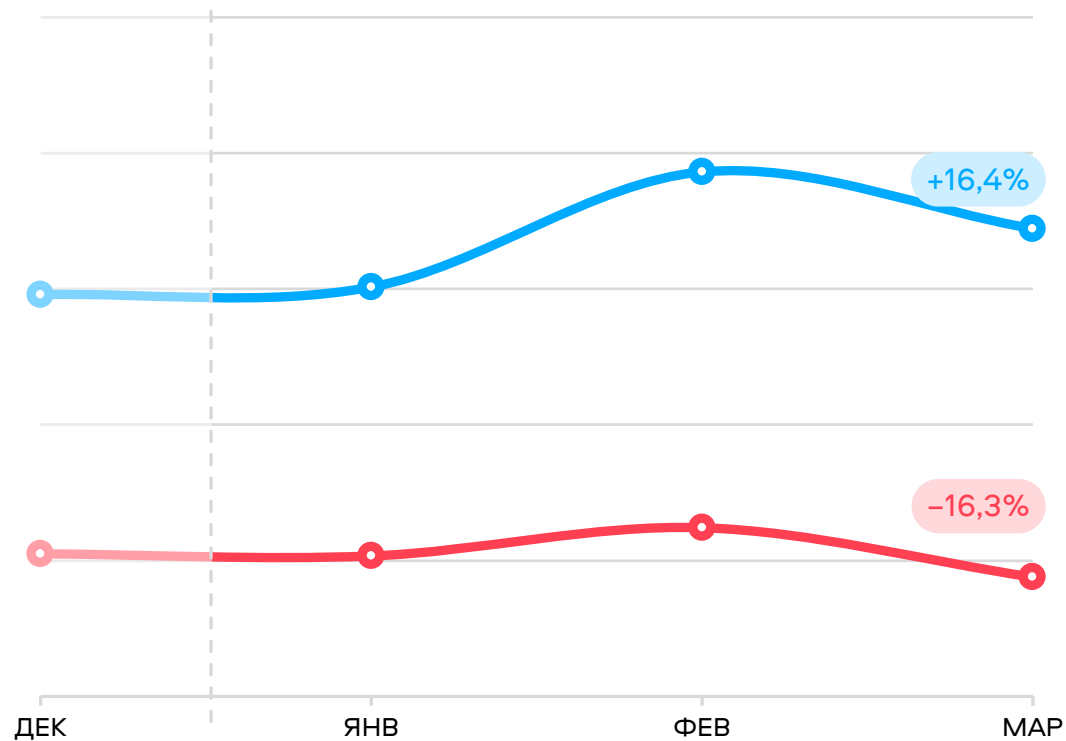


Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

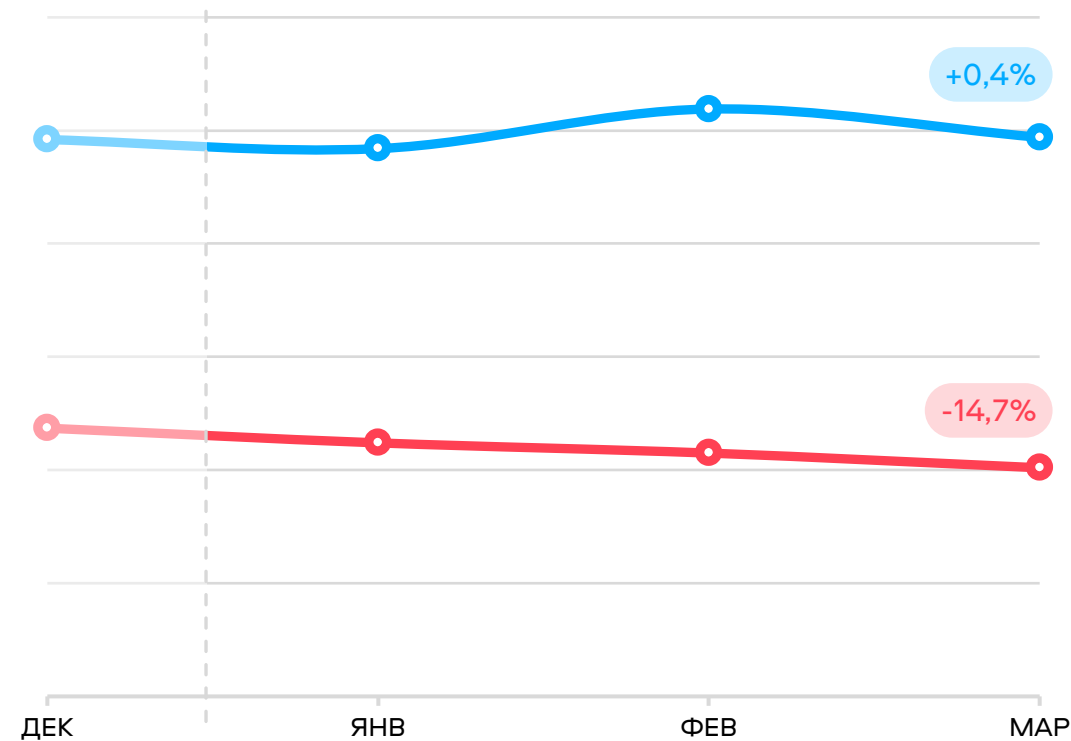
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость 100–300 м² в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито
за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 1 квартал 2024 г.

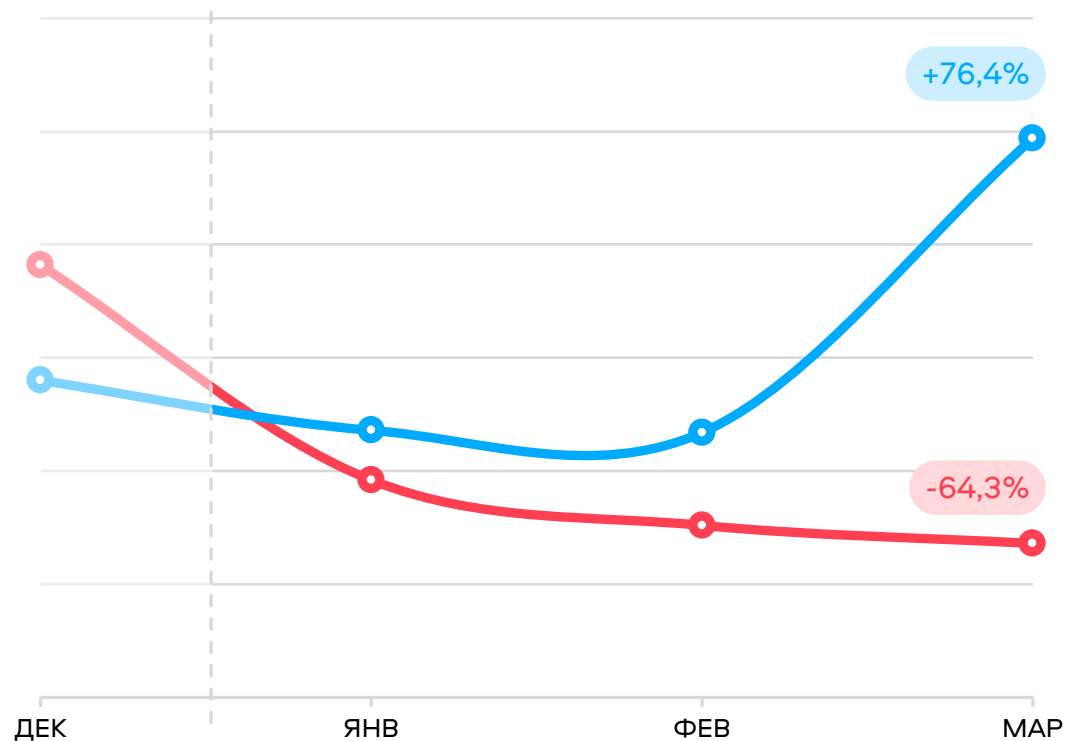


Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

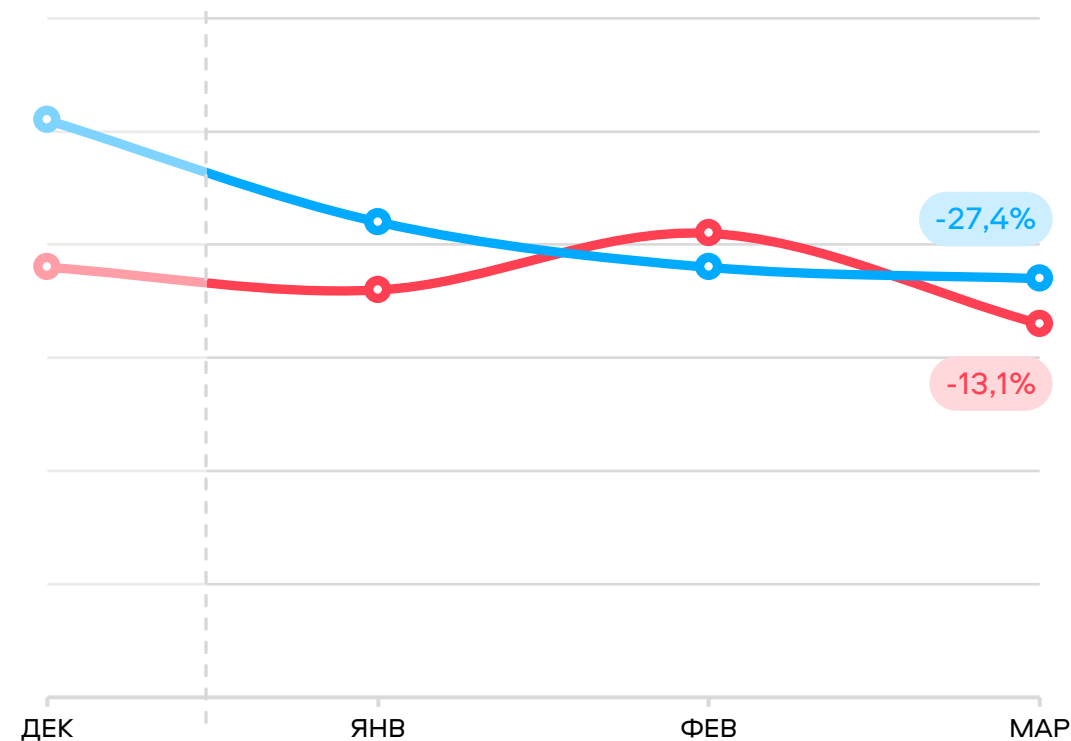
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость от 300 м² в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито
за 1 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 1 квартал 2024 г.

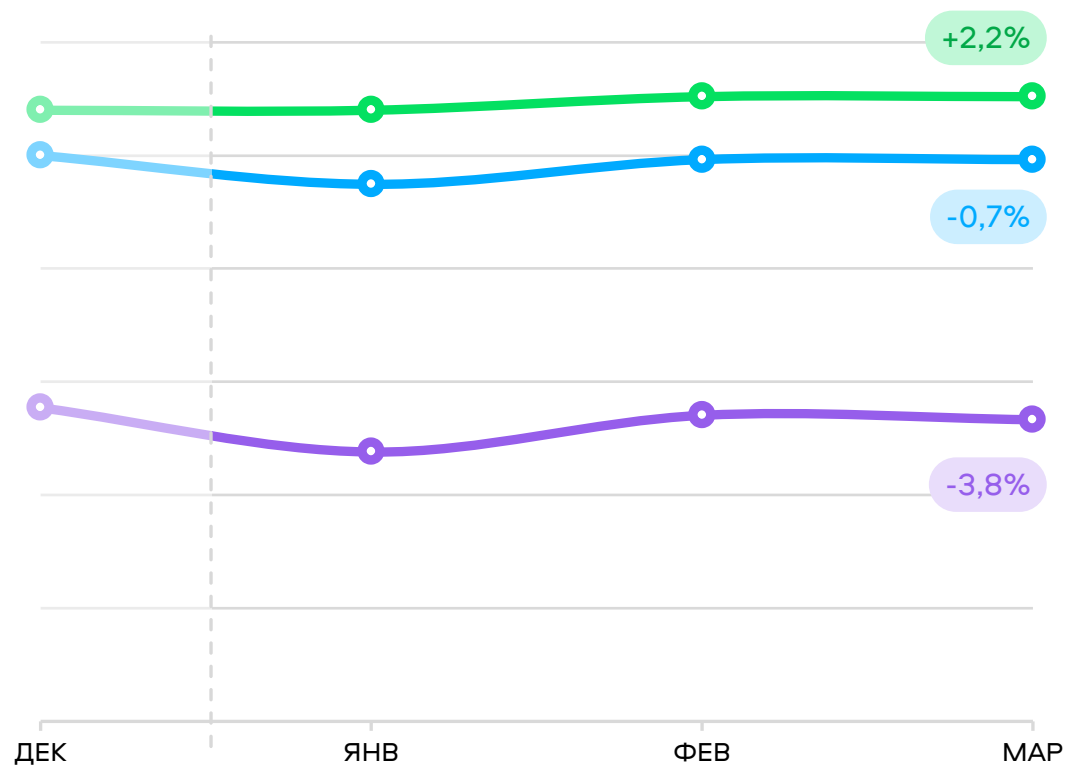


Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

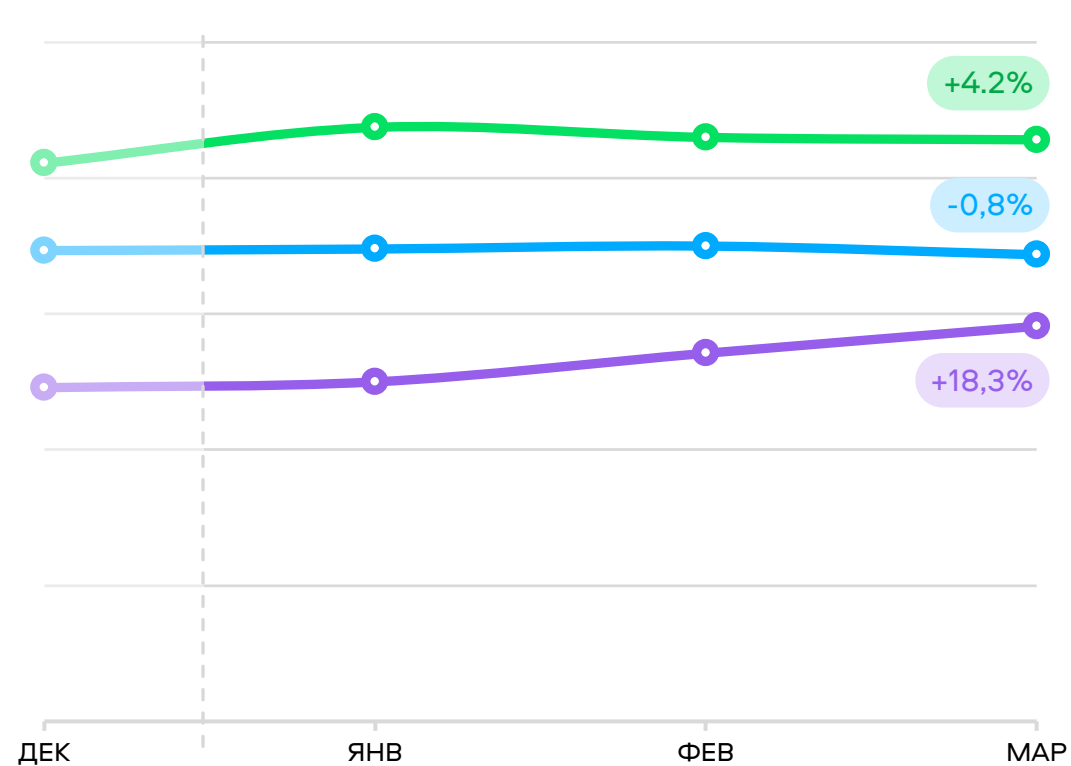
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость в Санкт-Петербурге

Медианная цена продажи 1 м² на Авито
за 1 квартал 2024 г., тыс. ₽



Медианная цена аренды 1 м² на Авито
за 1 квартал 2024 г., тыс. ₽ в мес.



Проценты на графиках указаны по отношению к декабрю 2023 г.

■ 0–100 м² ■ 100–300 м² ■ 300+ м²

Комментарий эксперта по торговой недвижимости



Самыми востребованными площадками в РФ стали среднеформатные торговые объекты до 100 м². Спрос на аренду таких помещений вырос на 28,3%, он подкрепляется ростом ответного предложения.

Можно проследить закономерность как в Санкт-Петербурге и Москве, так и по всей России: операторы все больше склонны к покупке крупноформатных торговых объектов от 300 м² и к аренде маленьких площадок менее 100 м². На это отвечает динамика цен на торговые площадки.

За 1 квартал 2024 года возрос спрос на аренду торговой недвижимости Санкт-Петербурга площадью более 300 м², обратная динамика спроса наблюдается с продажей — падение составило более 64%. Такое положение на рынке определяет сокращение предложения.

Анна Манькова

Руководитель департамента торговой недвижимости
Commonwealth Partnership (CMWP)



Комментарий эксперта по торговой недвижимости



Относительно РФ, показатели рекордные, в целом торговая недвижимость больших форматов стала более привлекательной для операторов, что связано с переходом опытных игроков рынка к новым крупным форматам и увеличению привычных площадей в 2-3 раза.

В Москве же, в свою очередь, наблюдается обратная динамика, здесь снижается спрос на аренду больших помещений, операторы предпочитают именно покупать площадки. Достаточно гибкое предложение рынка быстро подстраивается под запросы потребителей, увеличивая предложение по продаже объектов более чем на 5%.

Анна Манькова

Руководитель департамента торговой недвижимости
Commonwealth Partnership (CMWP)





 **Avito Недвижимость**

**Спасибо
за внимание!**