

Обзор рынка коммерческой недвижимости

III квартал 2025 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

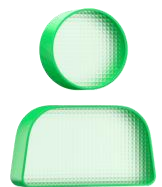
3.1 Торговая недвижимость до 100 м² в Санкт-Петербурге

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



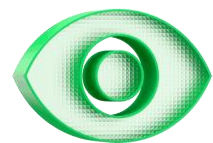
45 млн человек

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





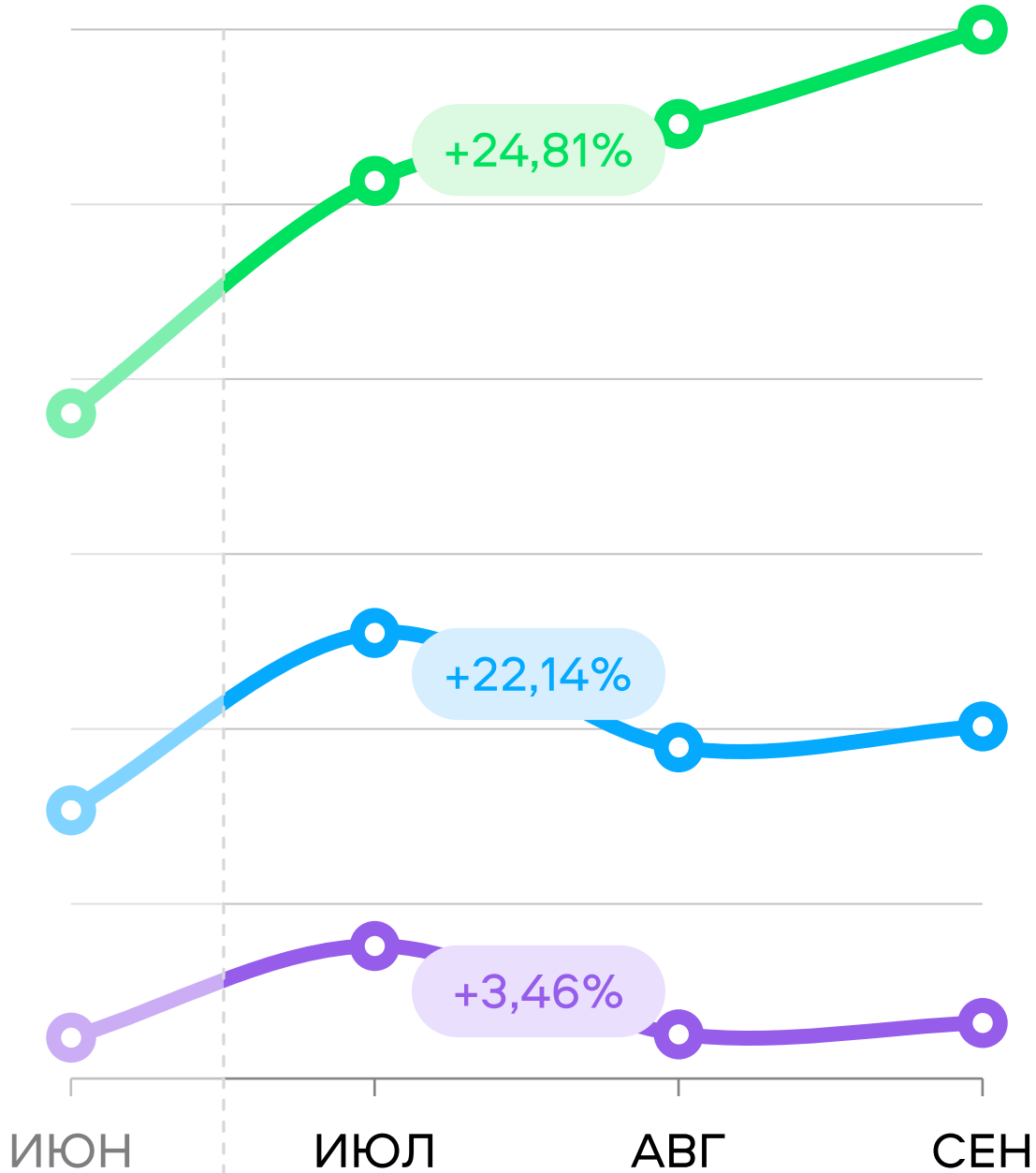
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 3-й квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Продажа офисов в России

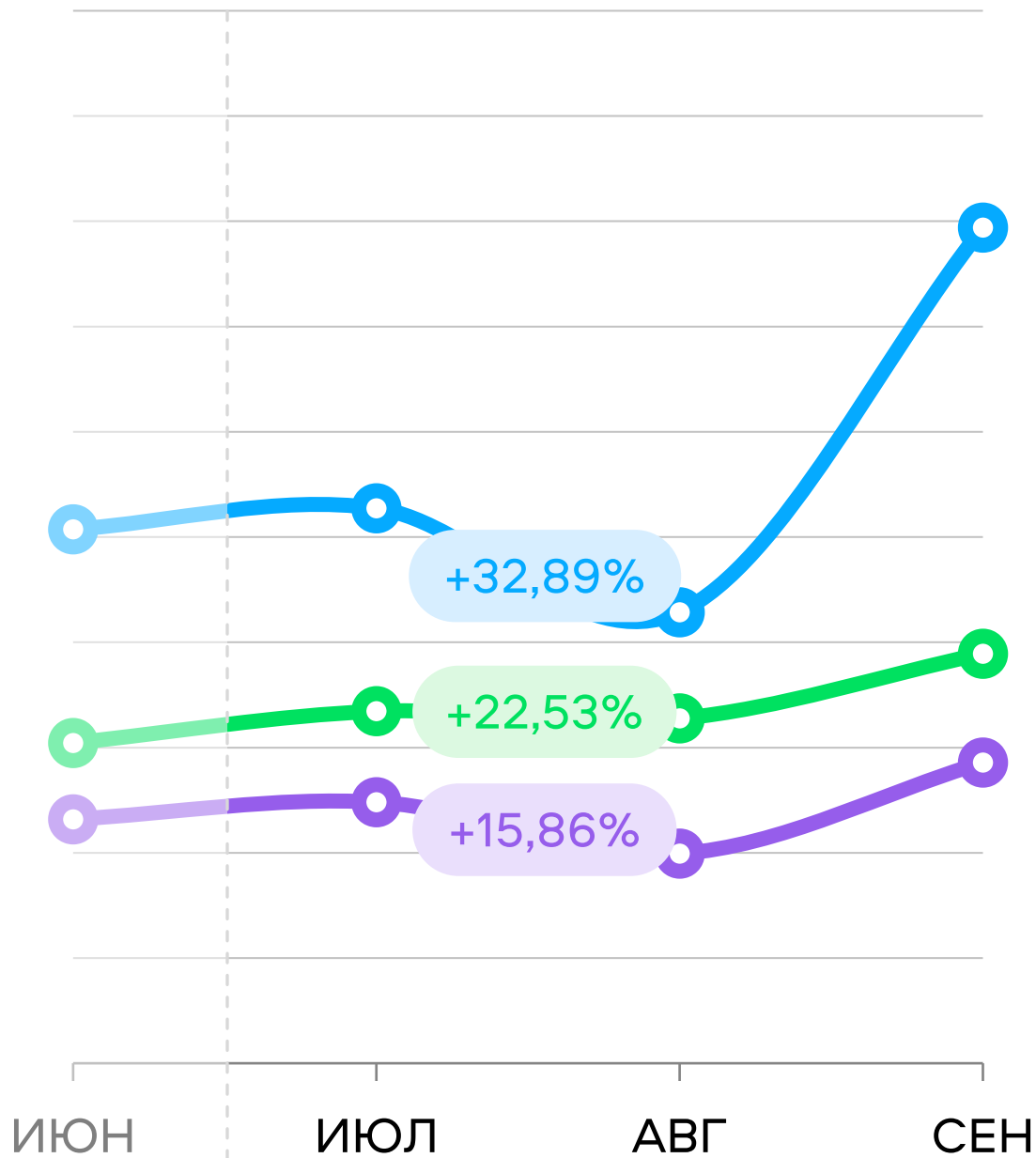


Продажа офисов класса А в России

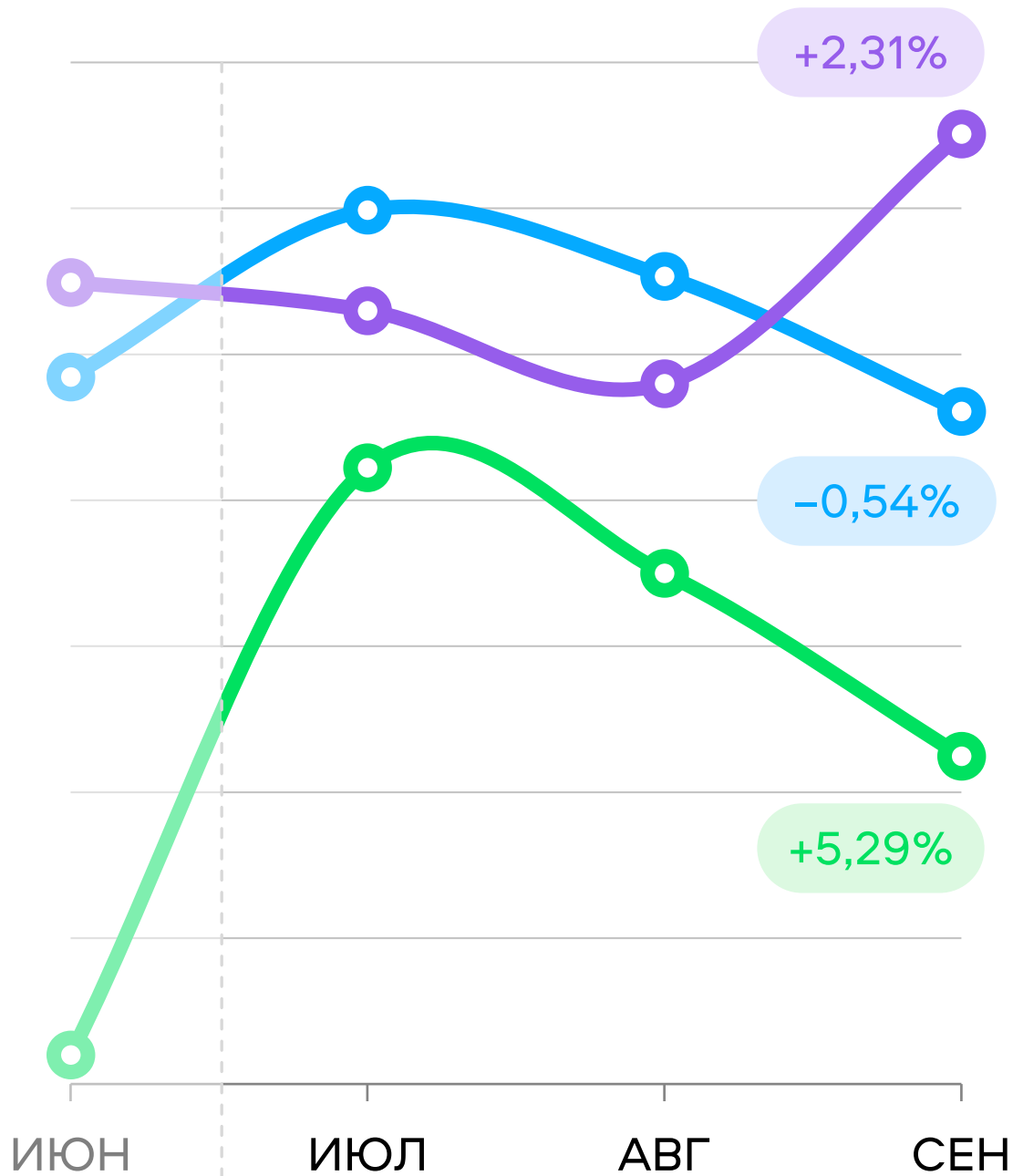
Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



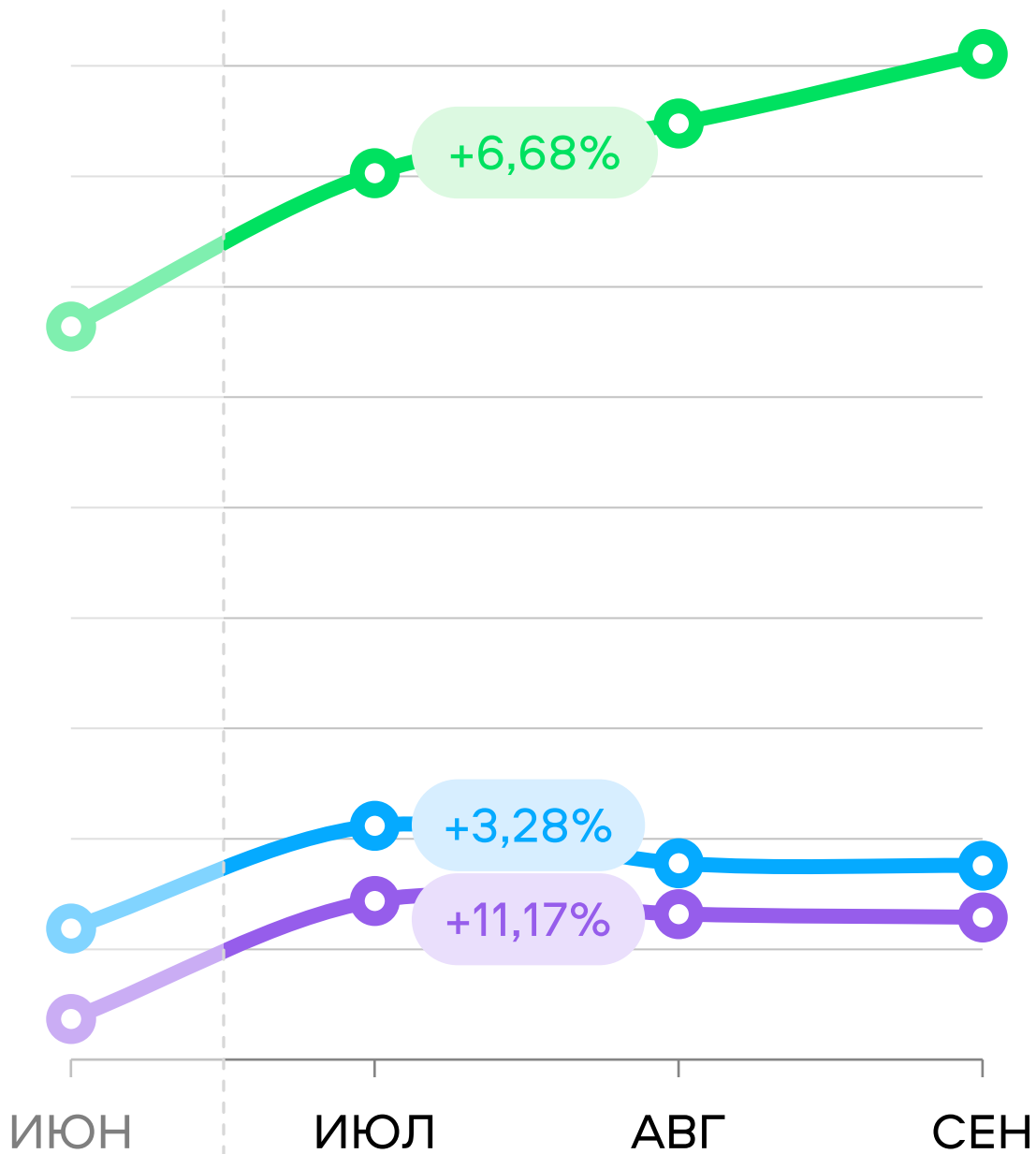
Медианная цена за 1 м² на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



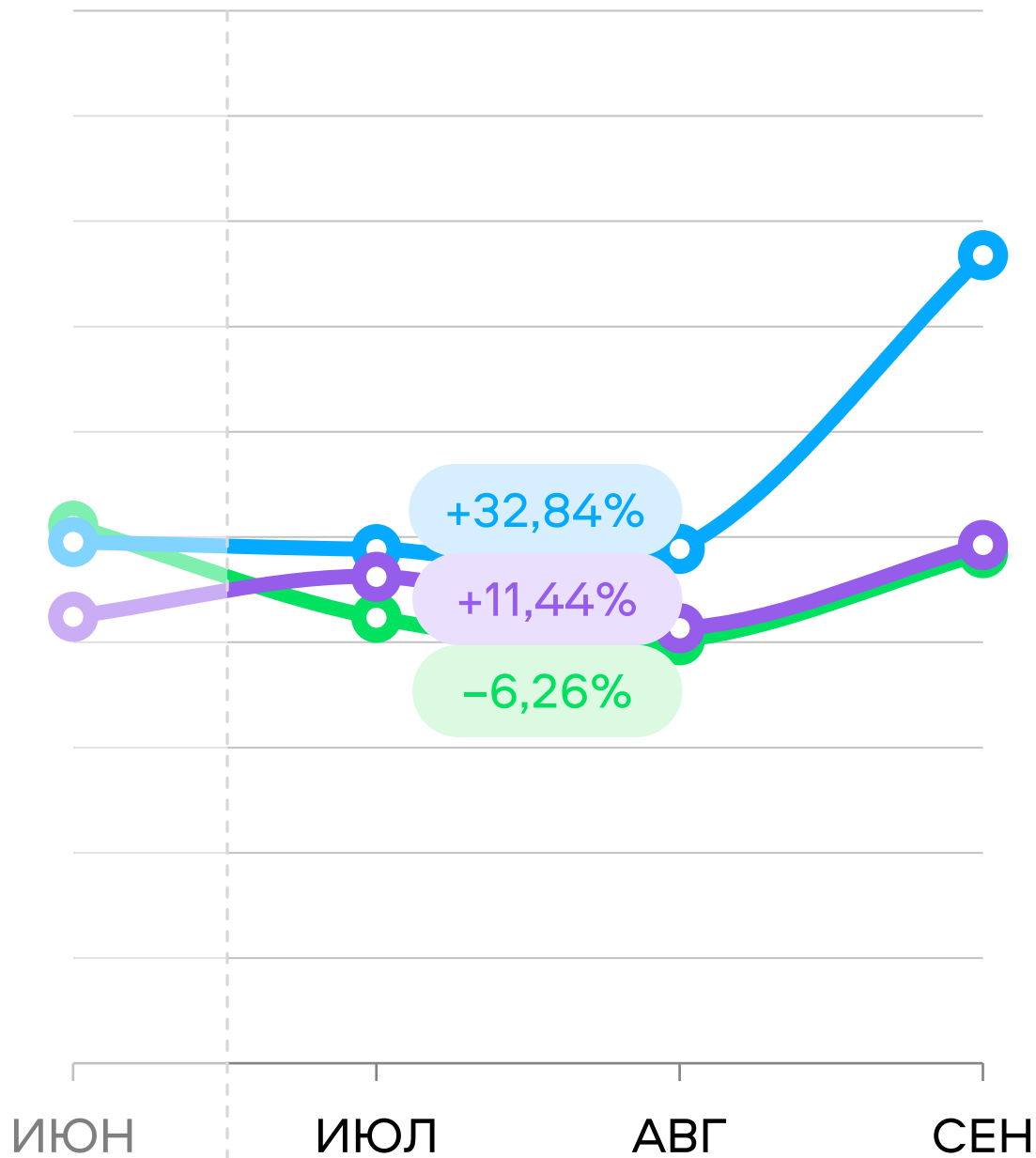
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к июню 2025 г.

Продажа офисов класса В в России

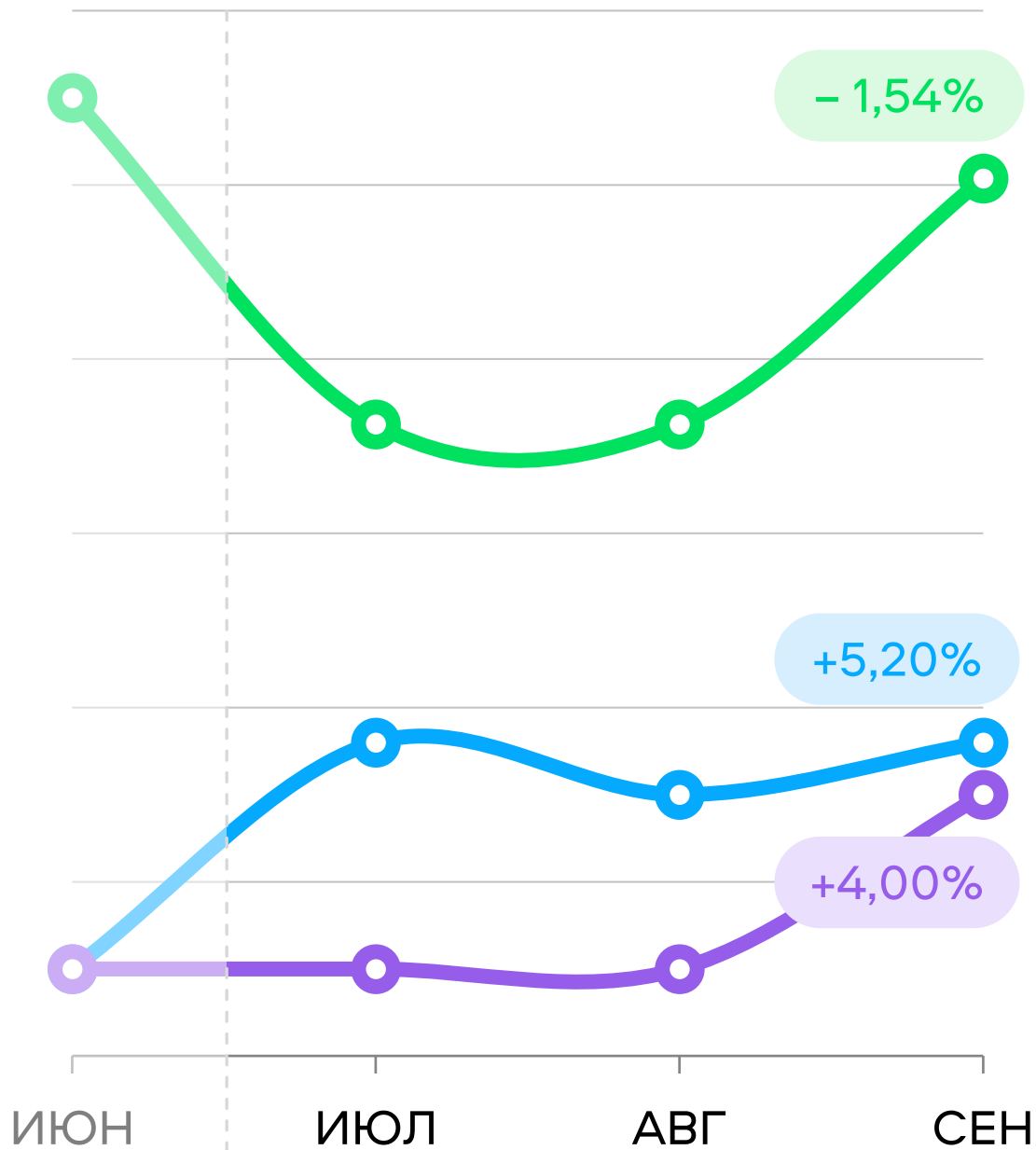
Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к июню 2025 г.



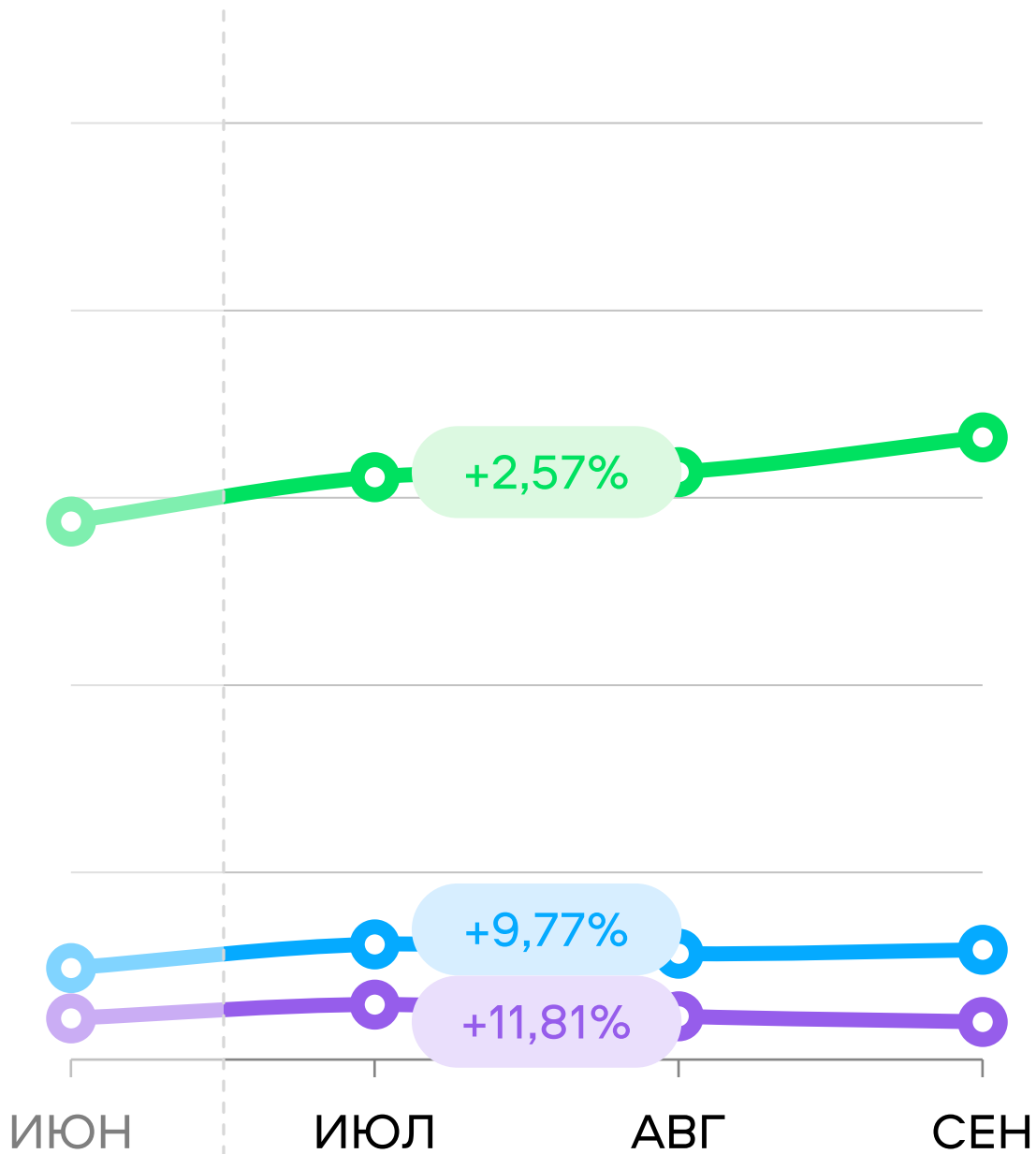
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 3-й квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Аренда офисов в России

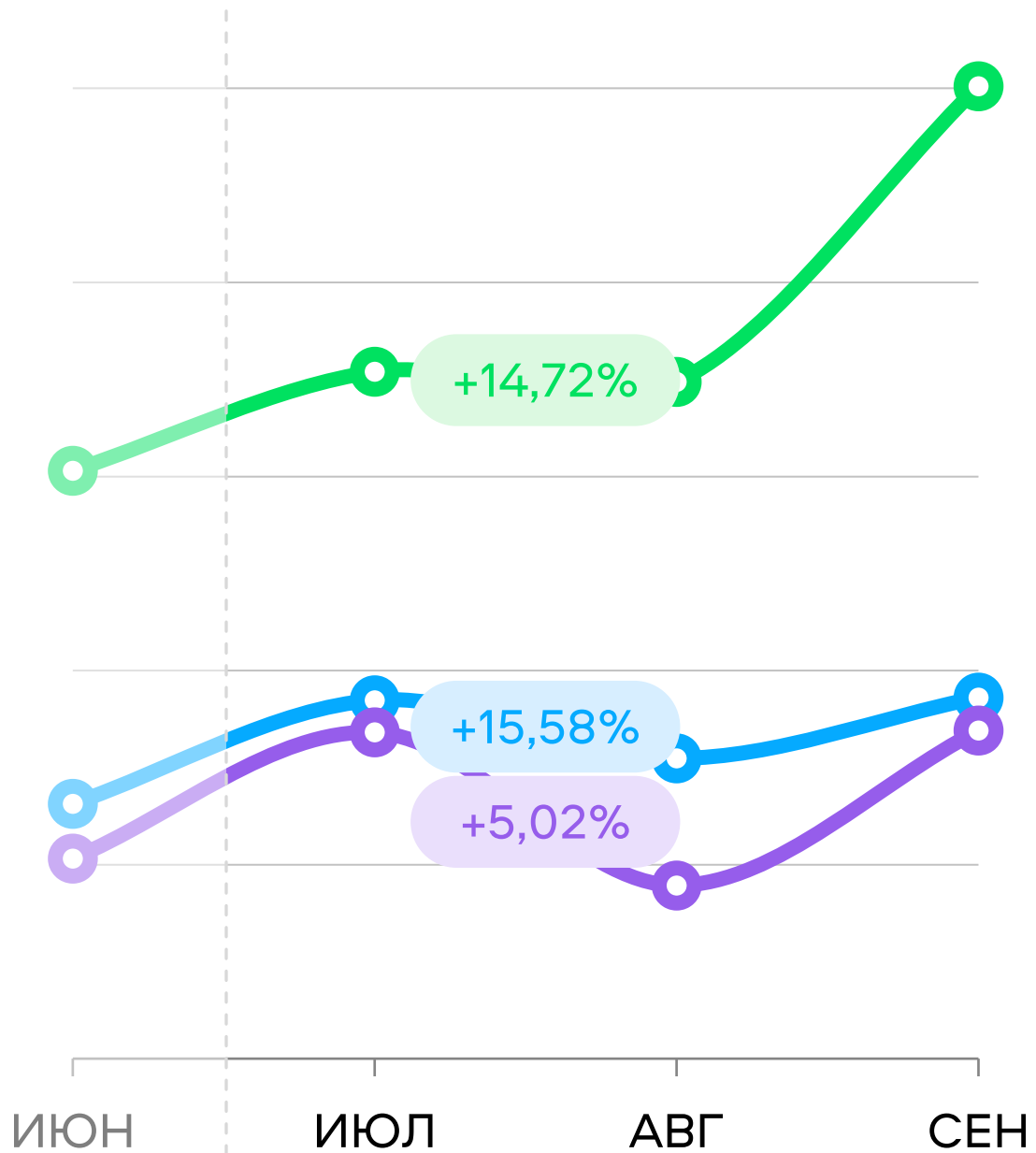


Аренда офисов класса А в России

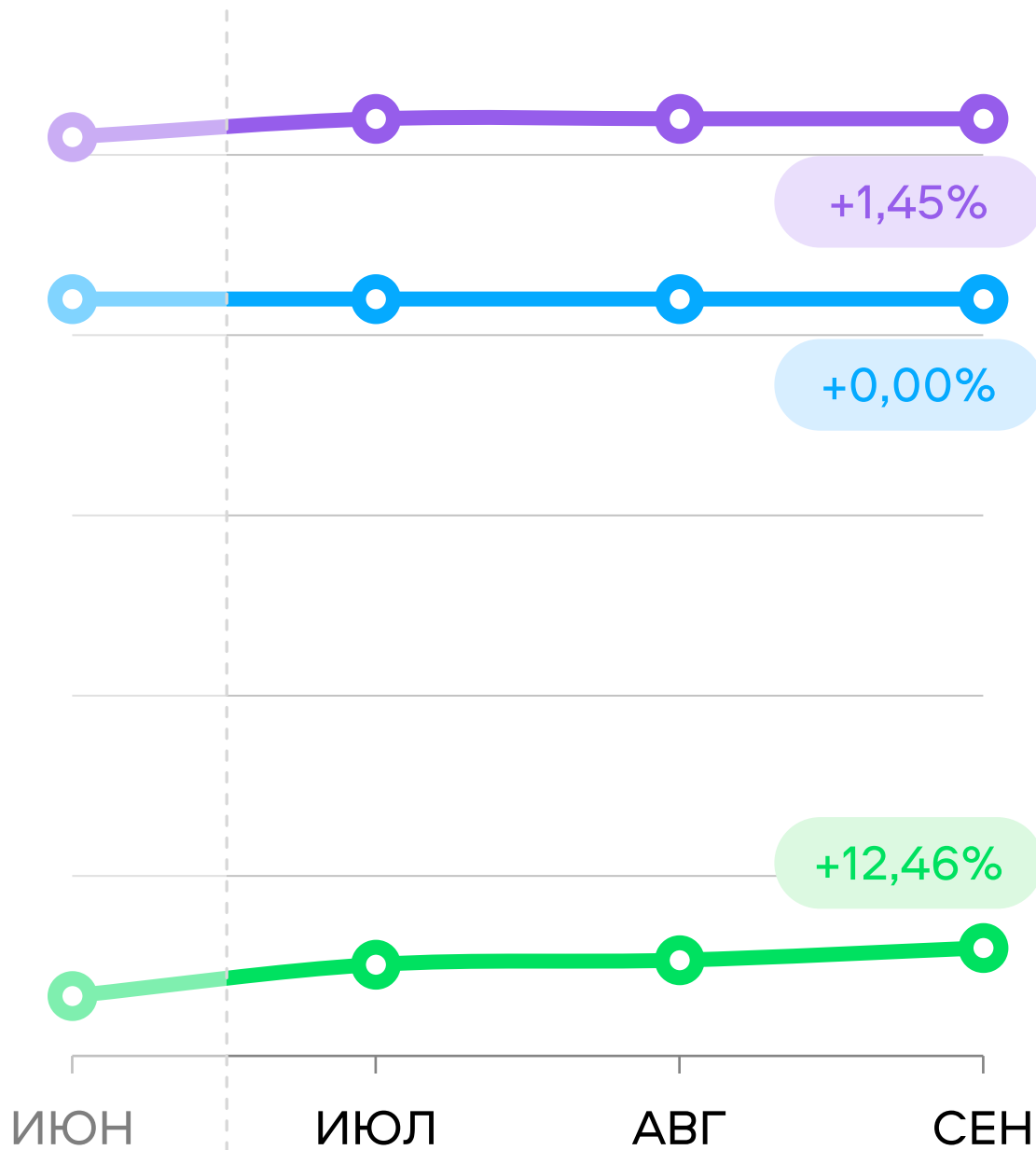
Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



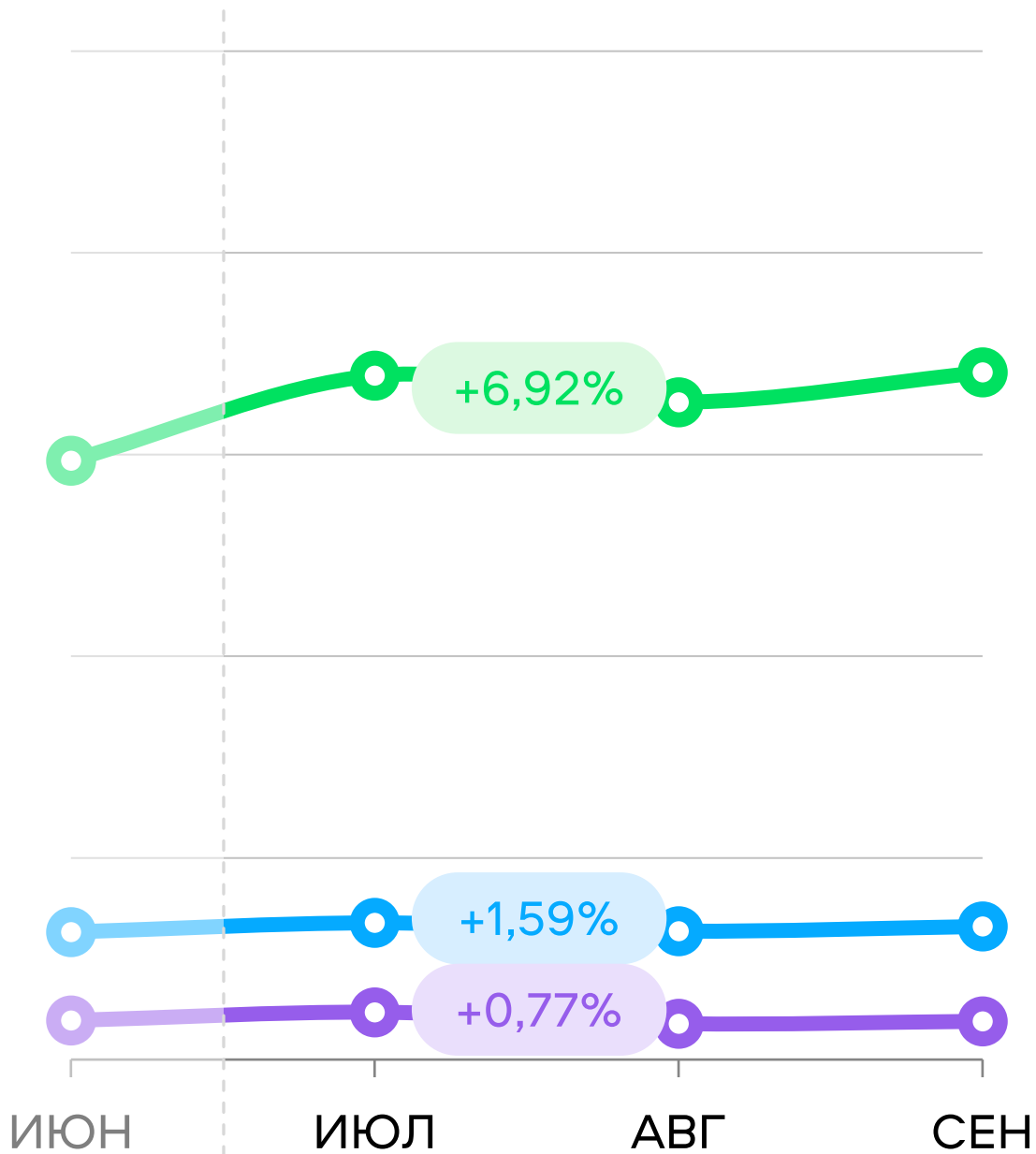
Медианная цена за 1 м² на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



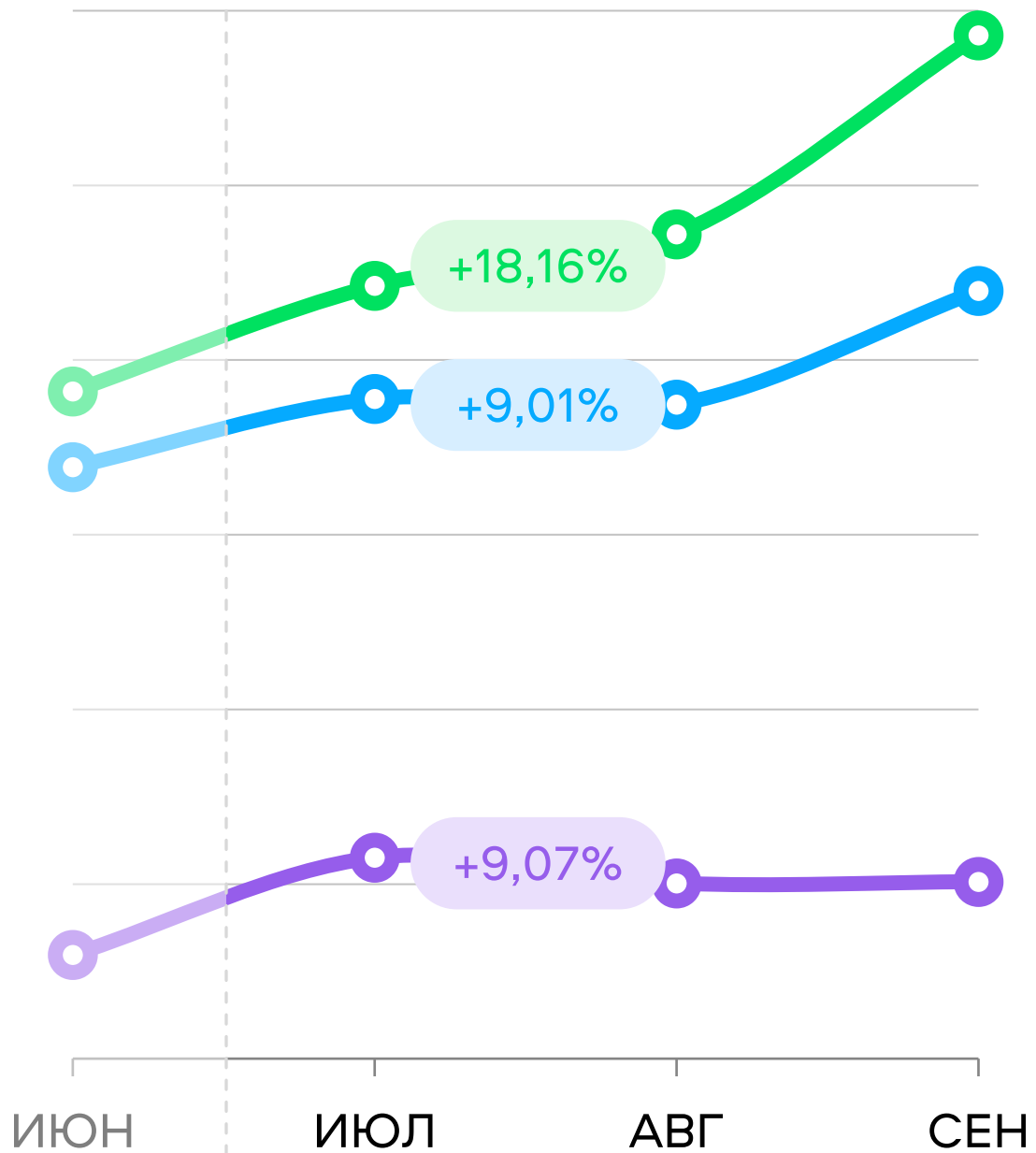
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к июню 2025 г.

Аренда офисов класса В в России

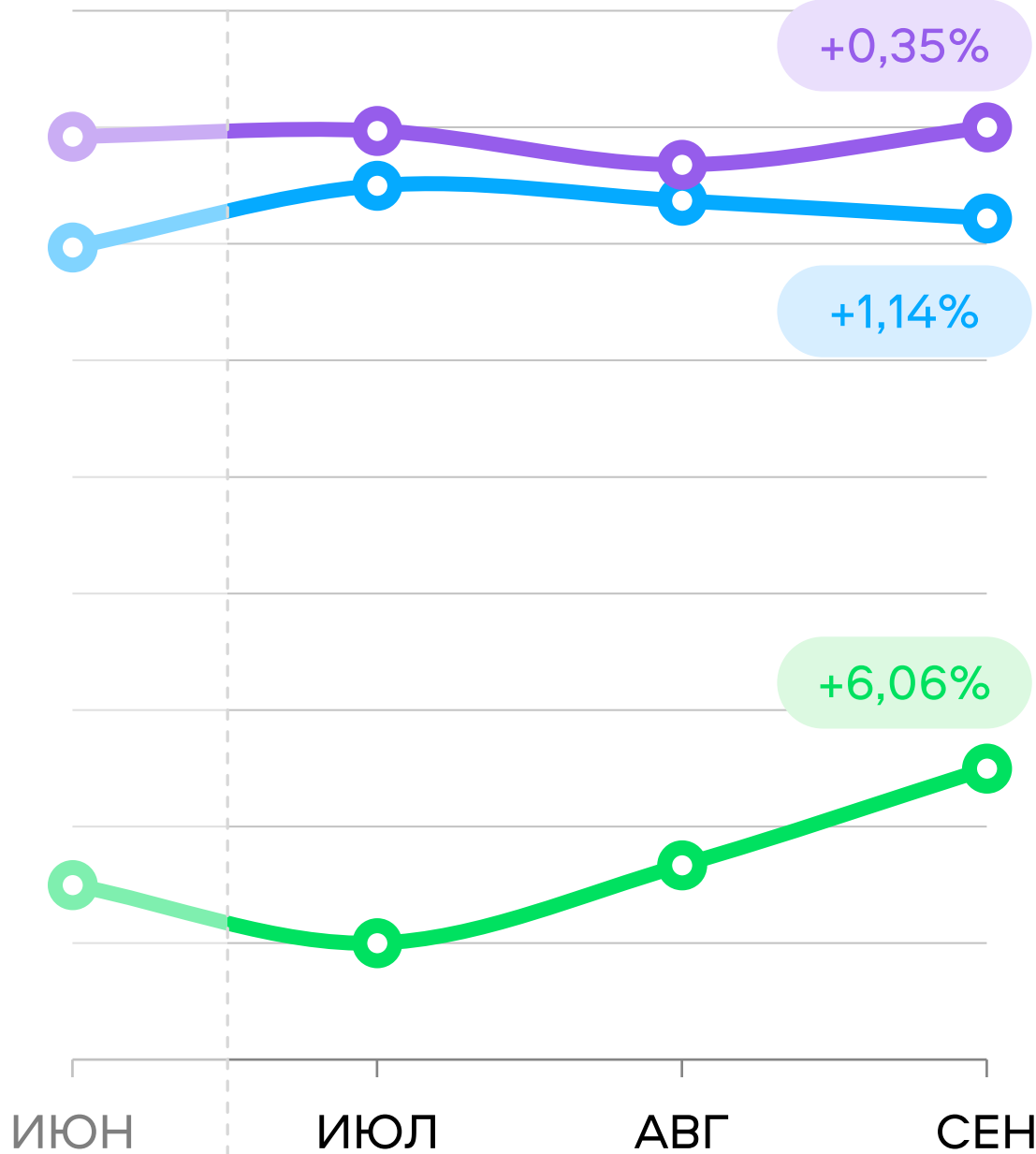
Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к июню 2025 г.



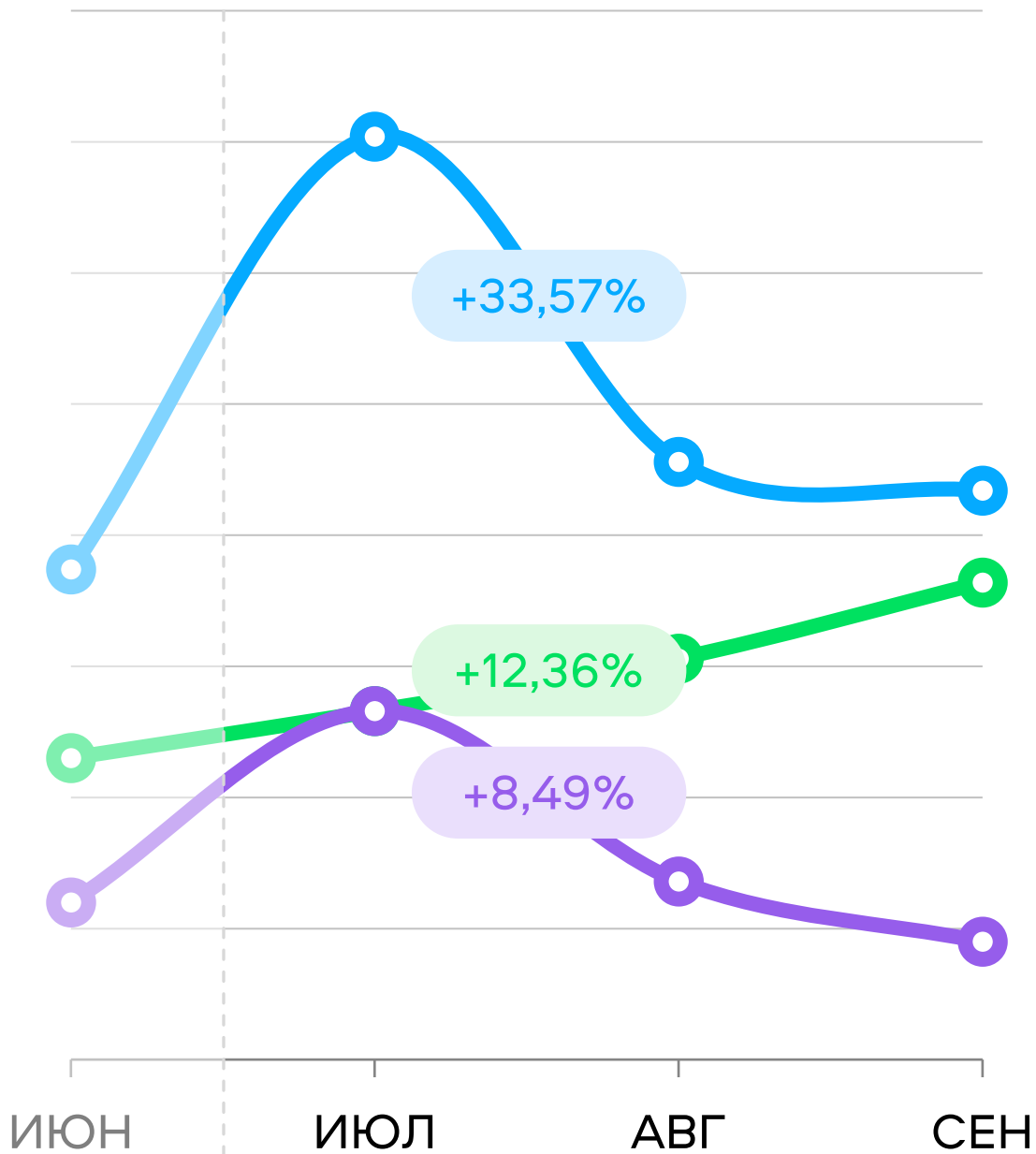
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 3-й квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Продажа офисов в Москве

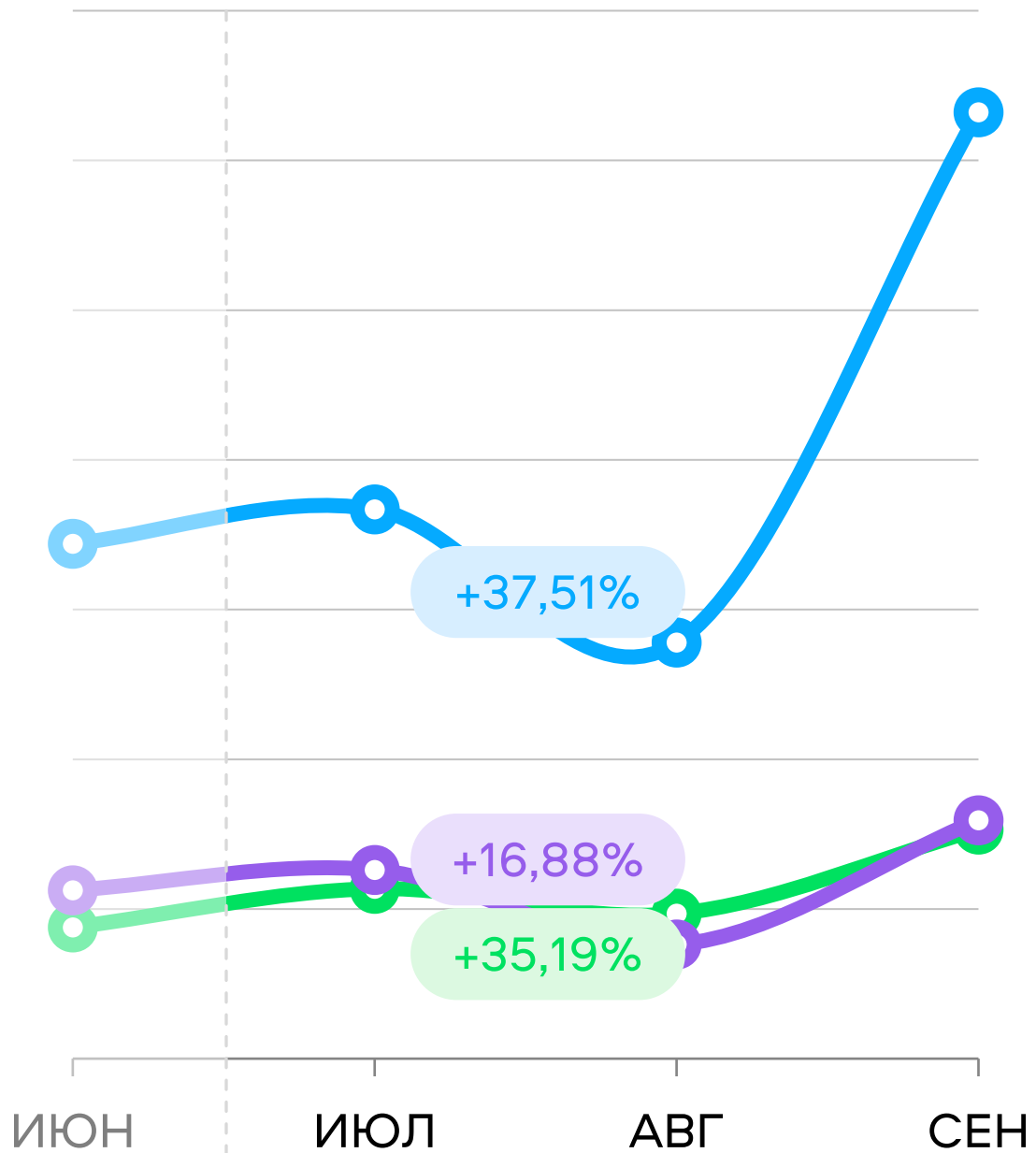


Продажа офисов класса А в Москве

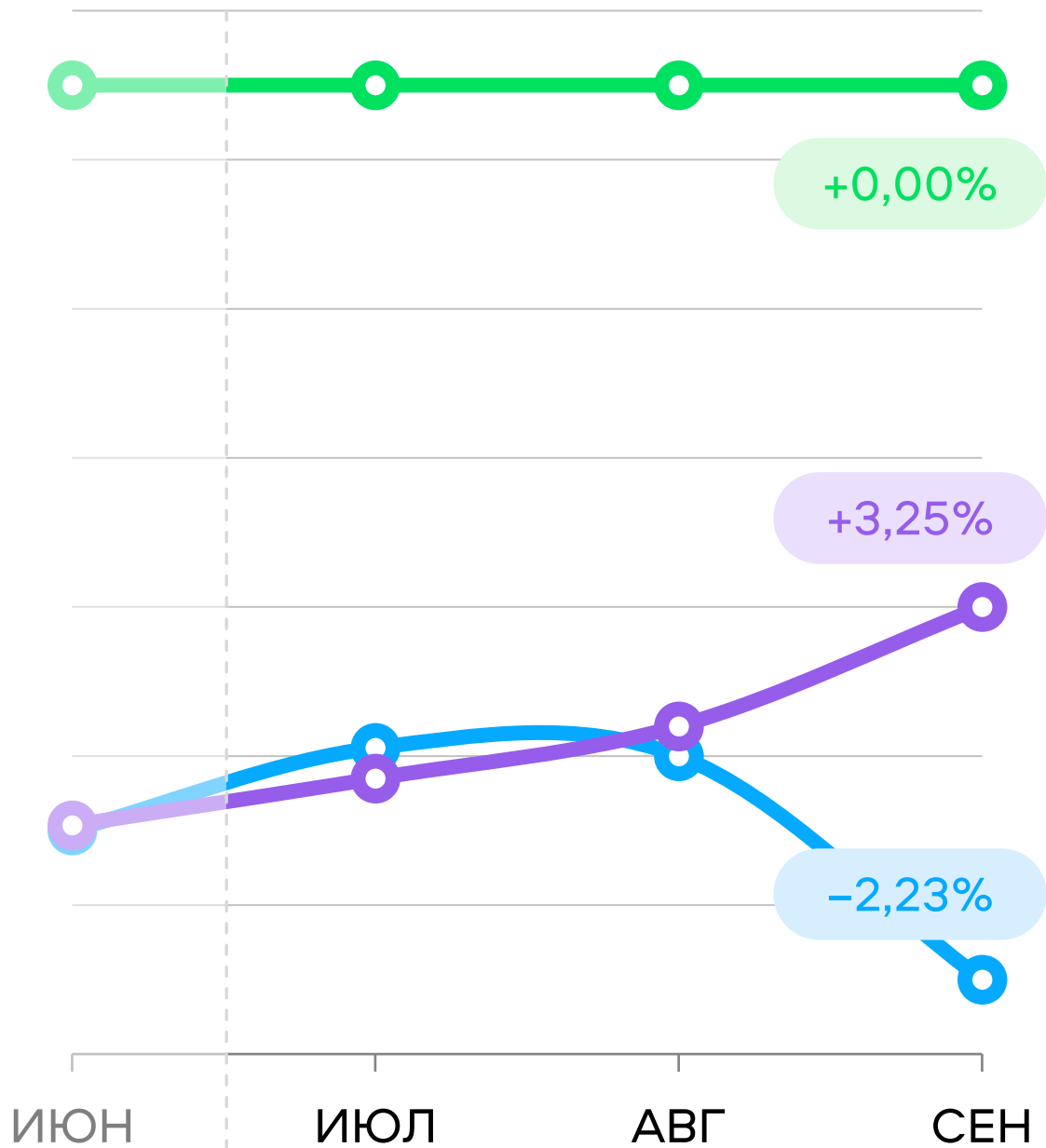
Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



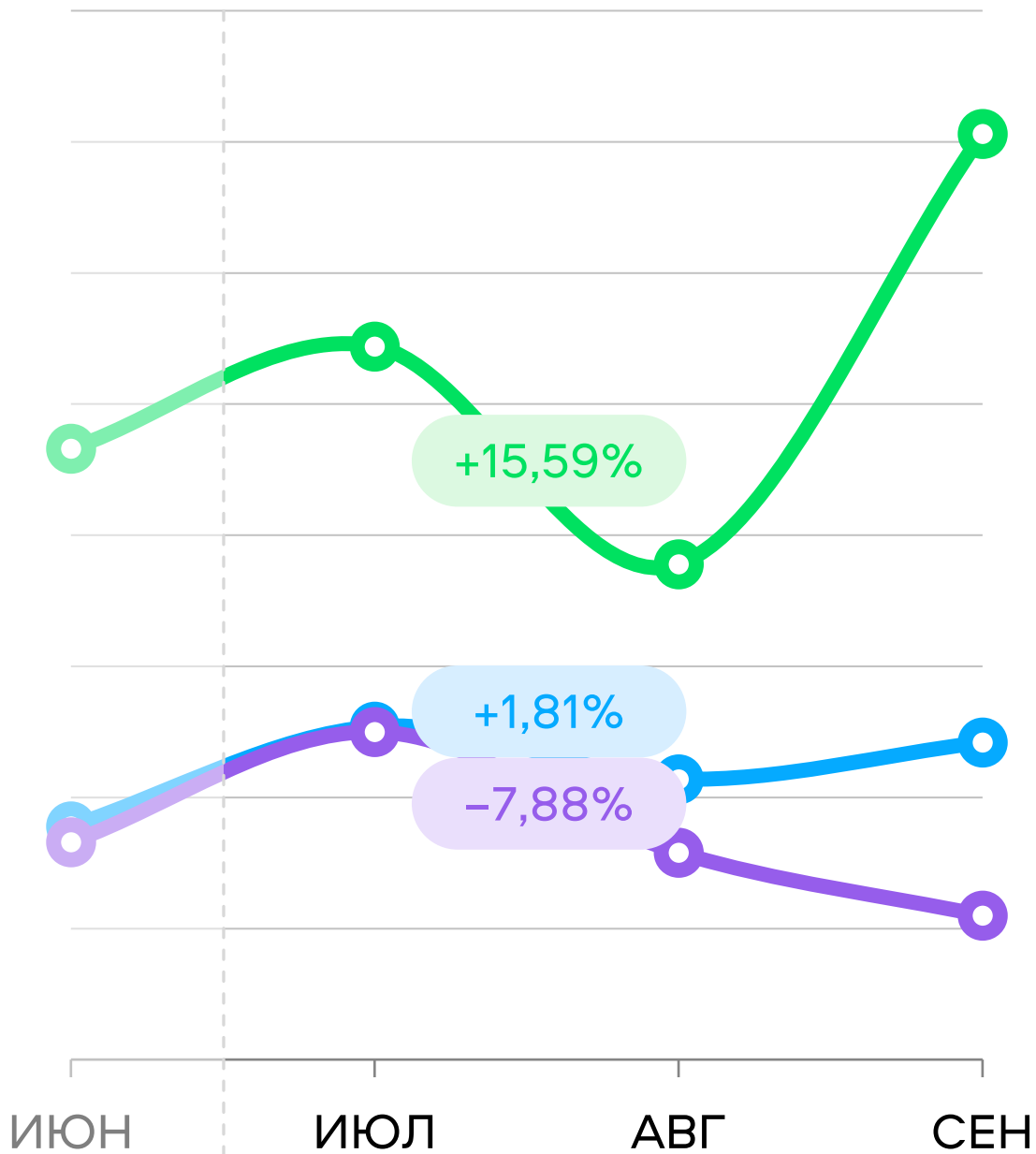
Медианная цена за 1 м² на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



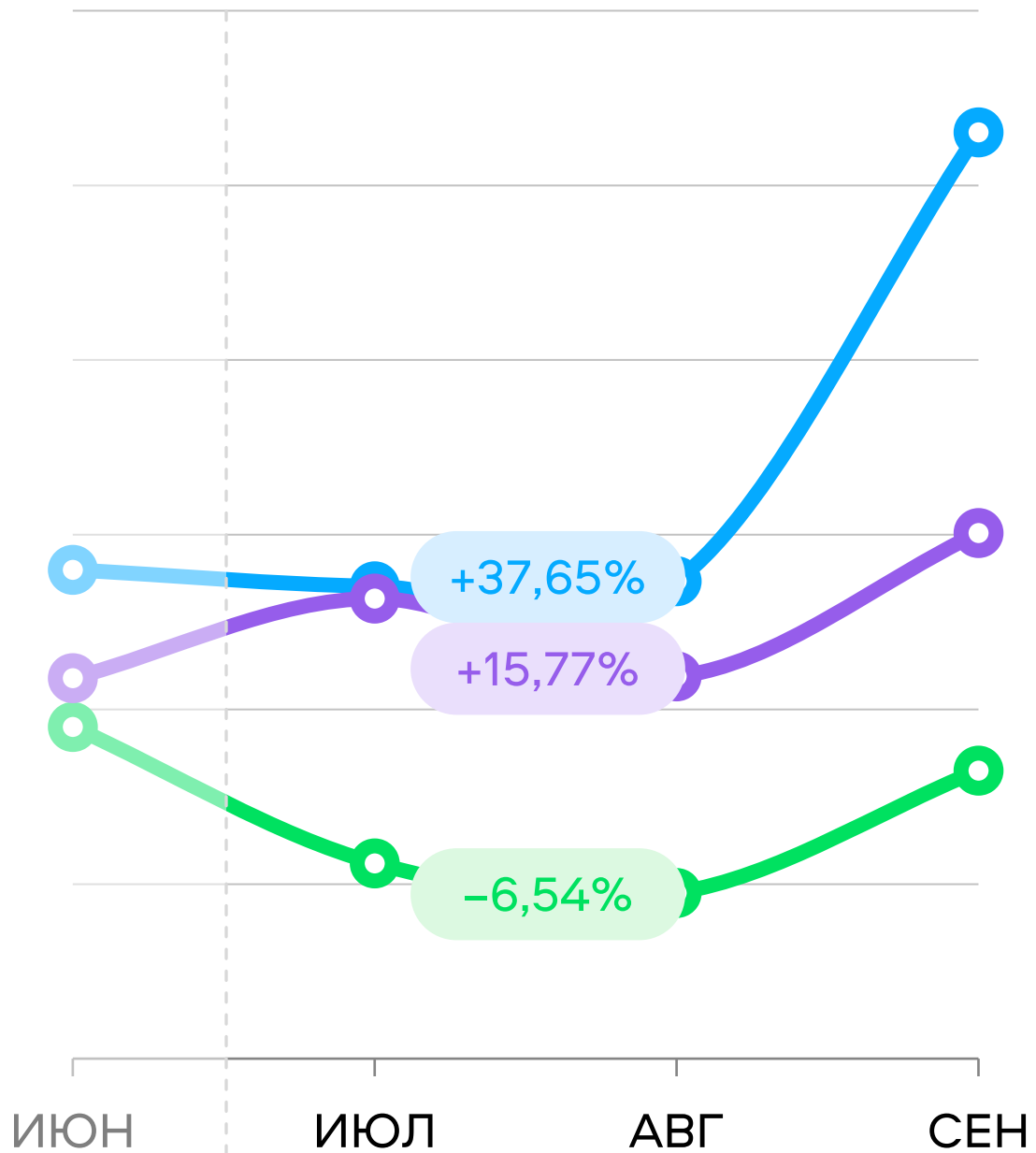
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к июню 2025 г.

Продажа офисов класса В в Москве

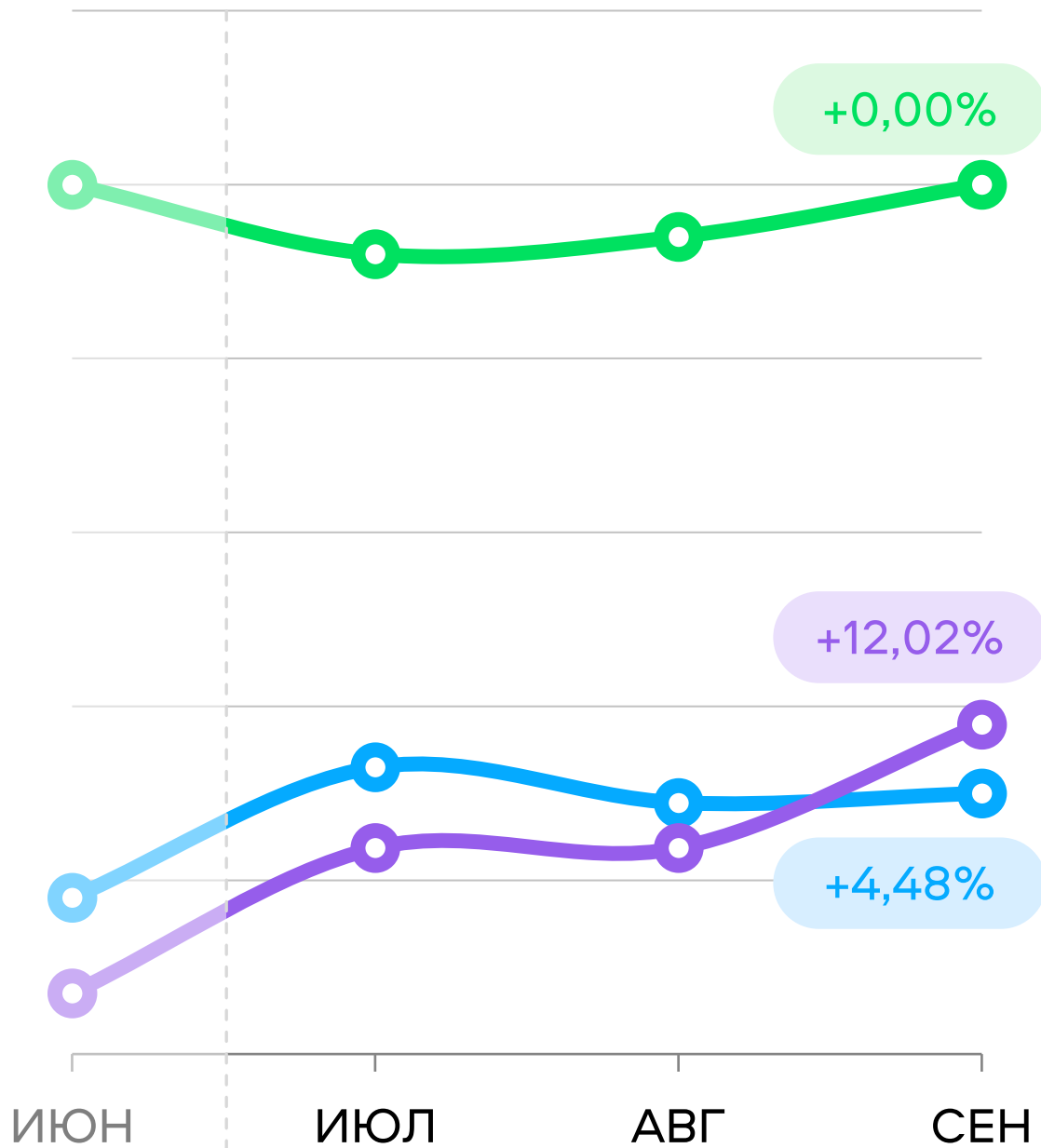
Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к июню 2025 г.



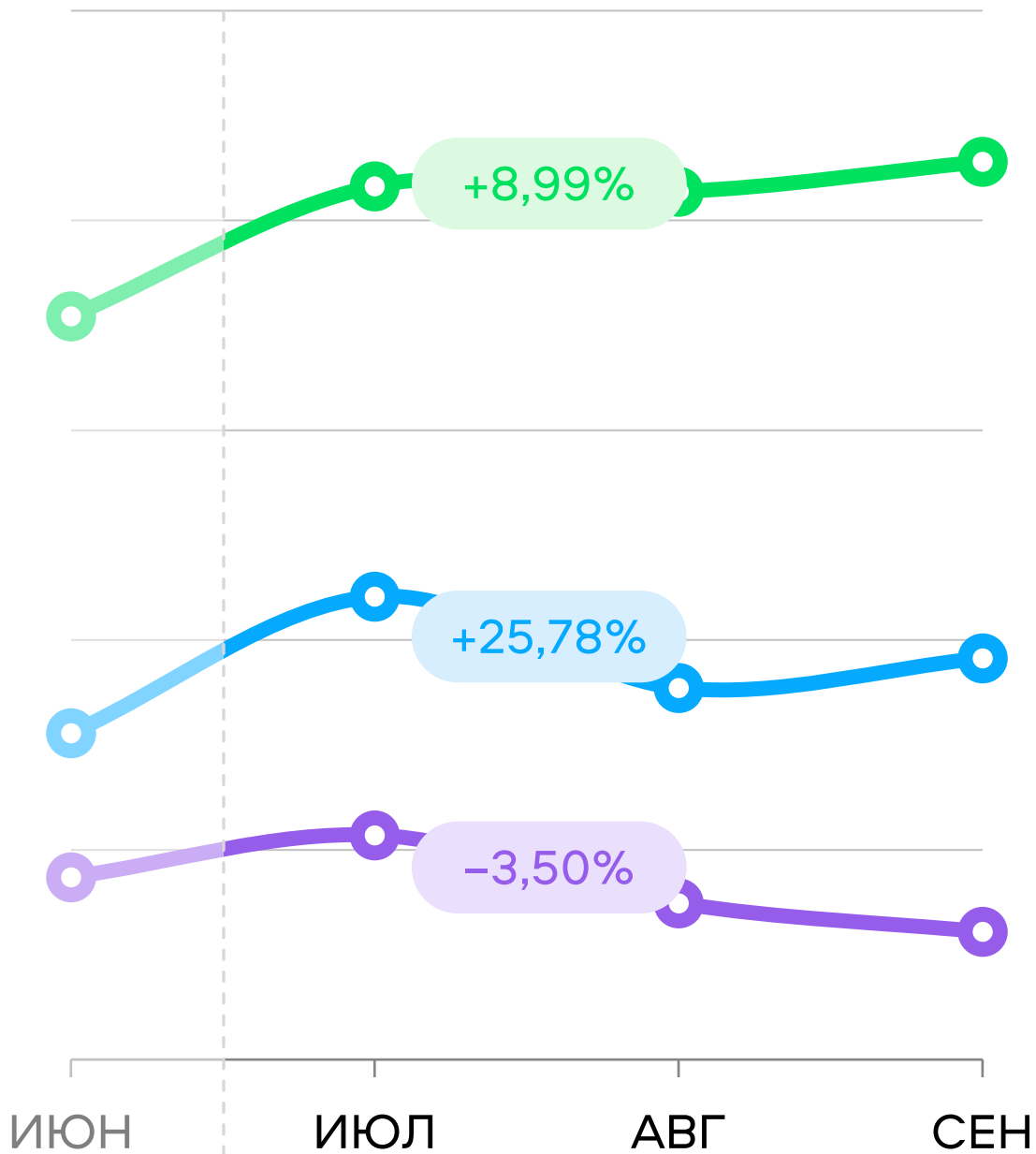
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 3-й квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Аренда офисов в Москве

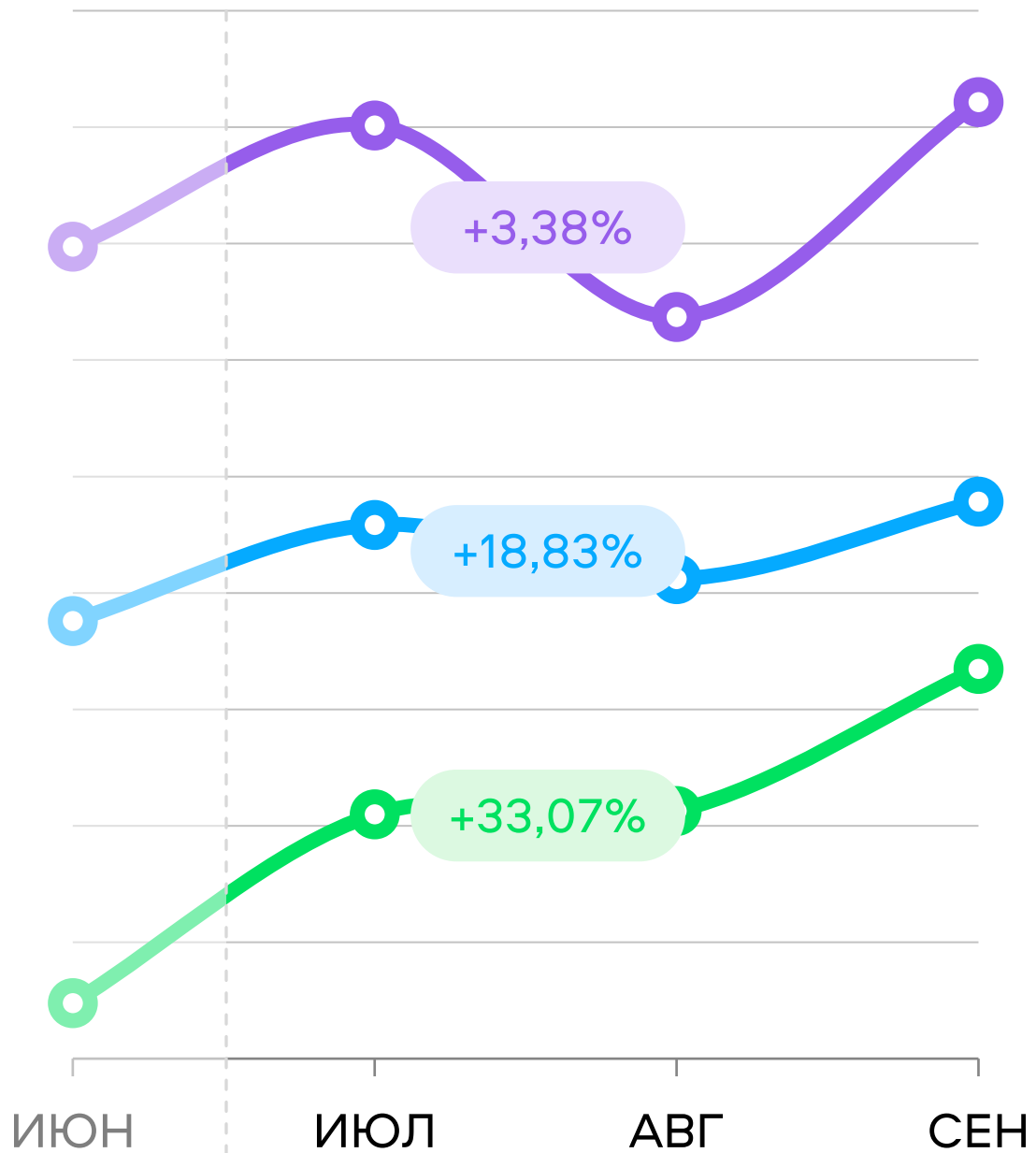


Аренда офисов класса А в Москве

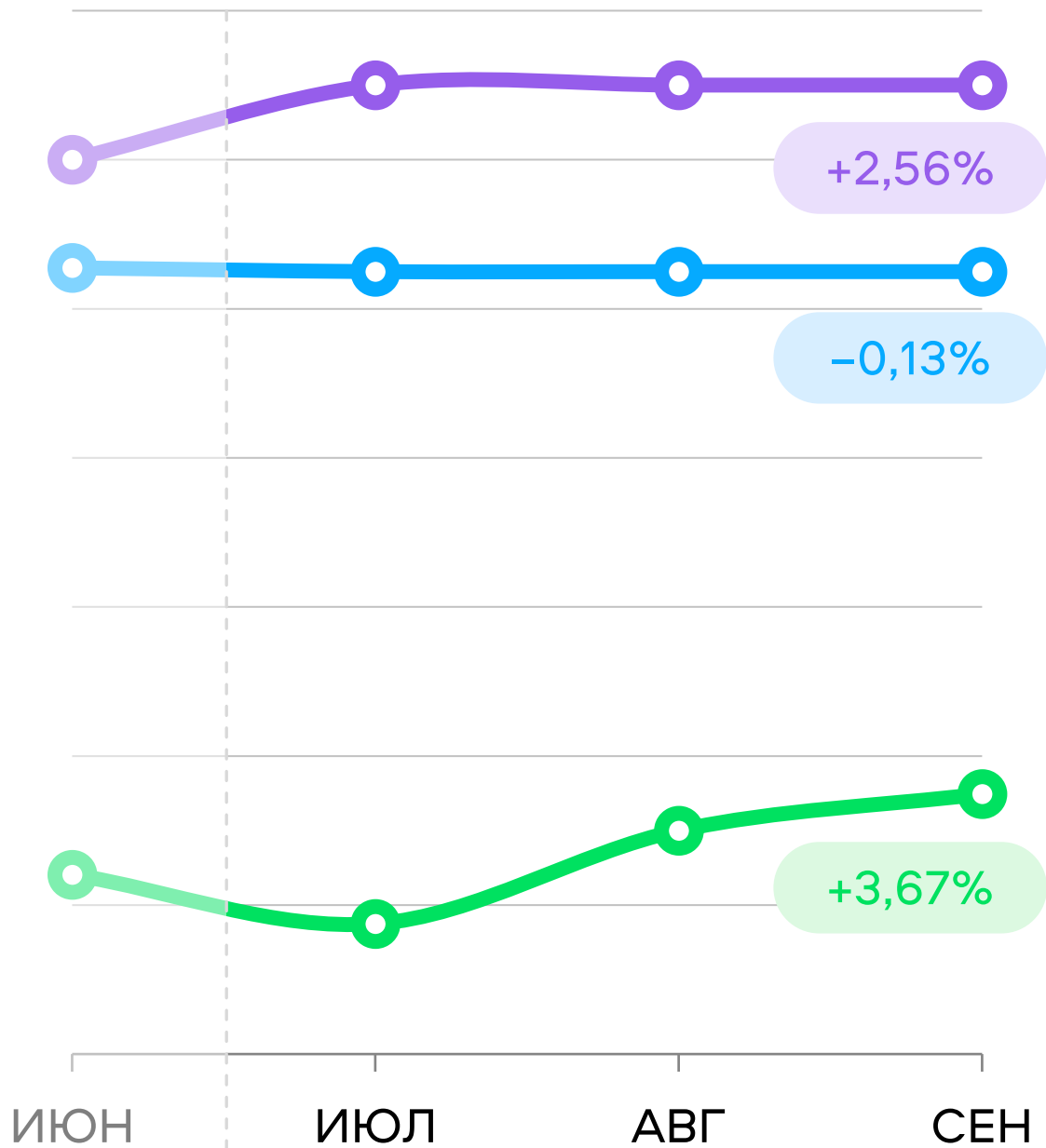
Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



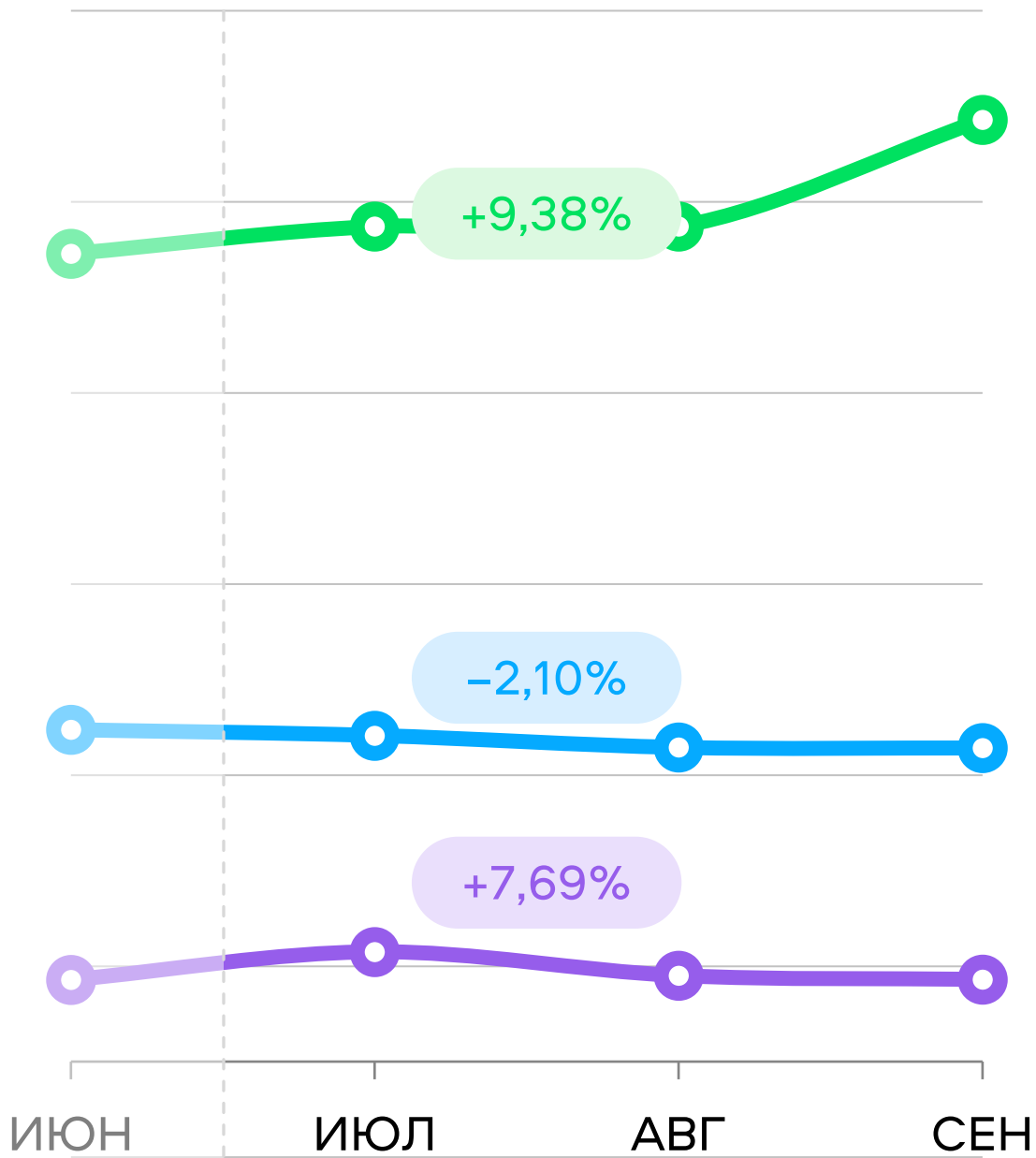
Медианная цена за 1 м² на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



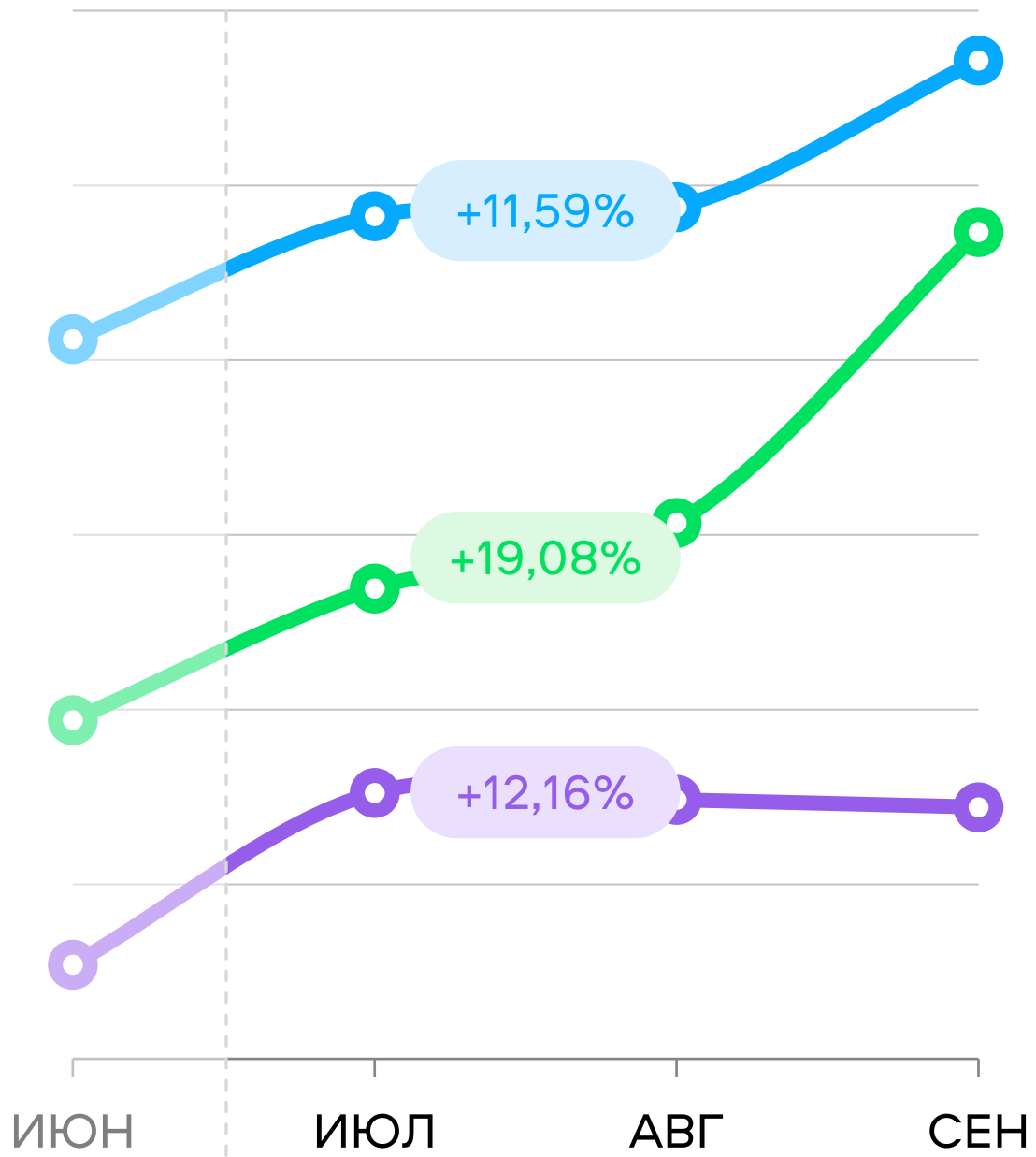
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к июню 2025 г.

Аренда офисов класса В в Москве

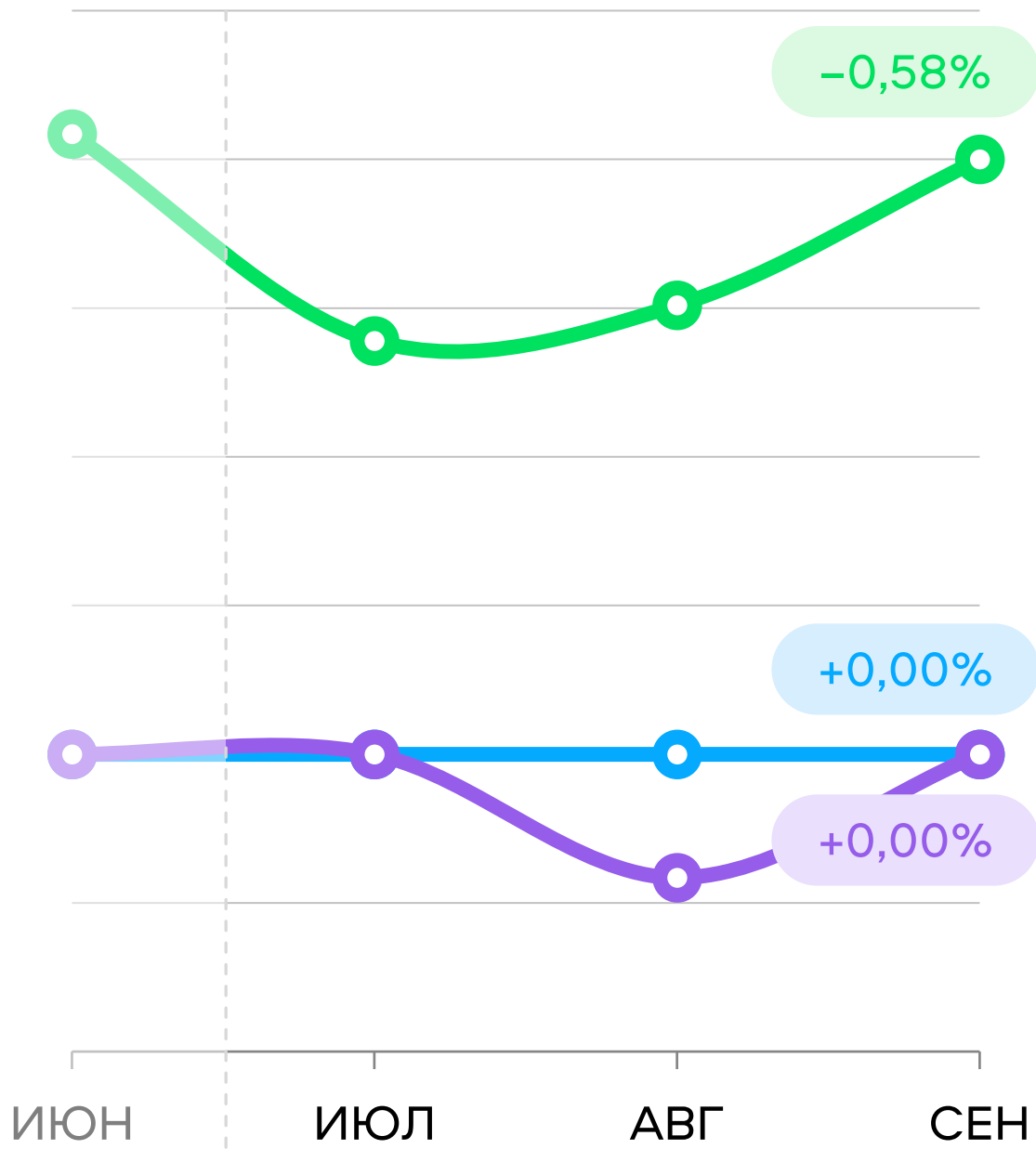
Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к июню 2025 г.

Комментарий эксперта по офисной недвижимости Москвы



По итогам трёх кварталов 2025 года московский офисный рынок входит в фазу сложной перестройки. Сформировалась уникальная, почти парадоксальная ситуация: одновременный рост ставок и стагнация реальной активности. Спрос, который на первый взгляд остаётся на высоком уровне и в 3-м квартале превысил показатели 2-го квартала почти вдвое, более чем на треть состоит из сделок продления и пересогласования. Это свидетельствует о стратегическом сдвиге в поведении арендаторов в сторону минимизации рисков и операционных издержек.

По итогам трёх кварталов 2025 года вакансия составила 4,8%. При этом 60% свободных помещений сдаётся в аренду (около 594 тыс. м²) и только 368 тыс. м² приходится на продажу. Наибольший объём свободных площадей фиксируется в классе А — около 45% от общего объёма, или 444,7 тыс. кв. м. Ещё 546,1 тыс. м² предлагается в офисах классов В+ и В. Ожидается, что с вводом новых крупных комплексов и снижением инвестиционной активности вакансия постепенно вырастет до 6% к 2027 году.

Александр Богданов
исполнительный директор Remain

remain

Комментарий эксперта по офисной недвижимости Москвы



По итогам 3-го квартала 2025 года средневзвешенные ставки аренды по готовым офисам Москвы показали рост в сравнении с 2-м кварталом 2025 года на 12,6% по рынку в целом, по классу А — на 14,0% (достигнув 36,3 тыс. руб/м²/год), по классу В+ — на 12,0% (достигнув 26,8 тыс. руб/м²/год). В перспективе ближайших трёх лет прогнозируется дальнейшее увеличение показателя, в частности за счёт выхода на рынок большого объёма блоков в аренду в будущих проектах, купленных ранее частными инвесторами.

Александр Богданов
исполнительный директор Remain

remain

Комментарий эксперта по офисной недвижимости Москвы



Цены продажи также показали значительный рост: +15,2% в среднем по рынку, по классу А — на 15,4% (569,7 тыс. руб/м²), по классу В+ — на 19,5% (453,8 тыс. руб/м²). Особенно заметно подорожали офисы класса А без отделки — на 22,2% квартал к кварталу. Сегодня такие офисы в среднем продаются по цене 576,7 тыс. руб/м², в то время как офисы с отделкой в среднем предлагаются по цене 555,7 тыс. руб/м².

Несмотря на внушительный общий объём новой аренды в 3-м квартале — 193,4 тыс. м² — структура спроса кардинально изменилась. Мы видим ярко выраженный тренд на измельчание сделок. Весь объём обеспечен в основном за счёт большого количества небольших договоров. Так, из 118 зафиксированных сделок новой аренды лишь 6 были крупными (свыше 5 000 м²). Остальные 112 соглашений — это аренда площадей до 5 000 м².

Дмитрий Клапша
генеральный директор Remain

remain

Комментарий эксперта по офисной недвижимости Москвы



Текущий период можно охарактеризовать как «управляемая стагнация». Рынок не падает, а перезагружается. Его будущая конфигурация будет зависеть от того, насколько быстро девелоперы адаптируются к запросу на гибкость, а арендаторы найдут баланс между оптимизацией затрат и необходимостью развития. Ключ к успеху в этой ситуации — не ожидание старой нормы, а быстрая адаптация к новой.

Дмитрий Клапша
генеральный директор Remain

remain



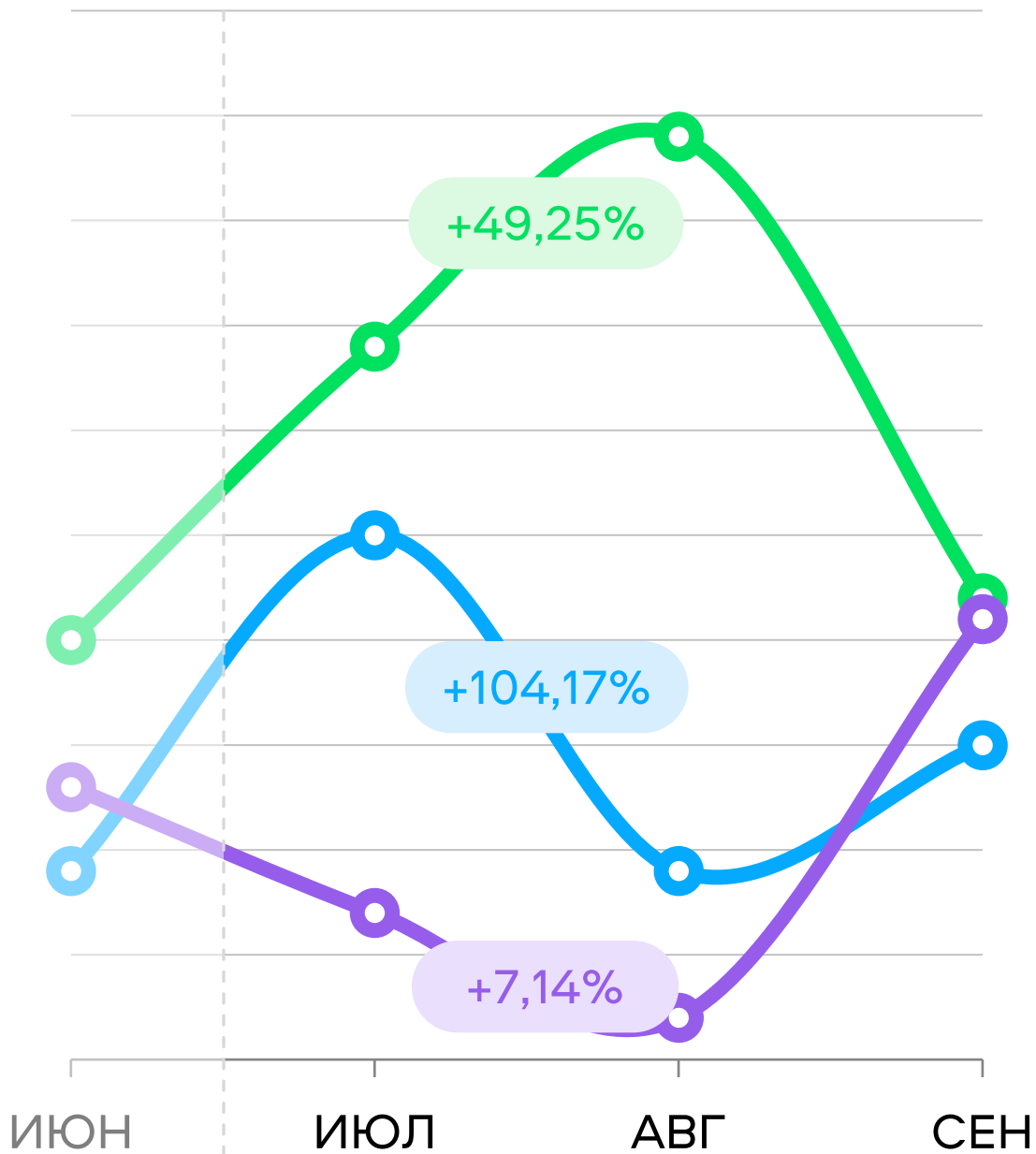
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 3-й квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Продажа офисов в Санкт-Петербурге

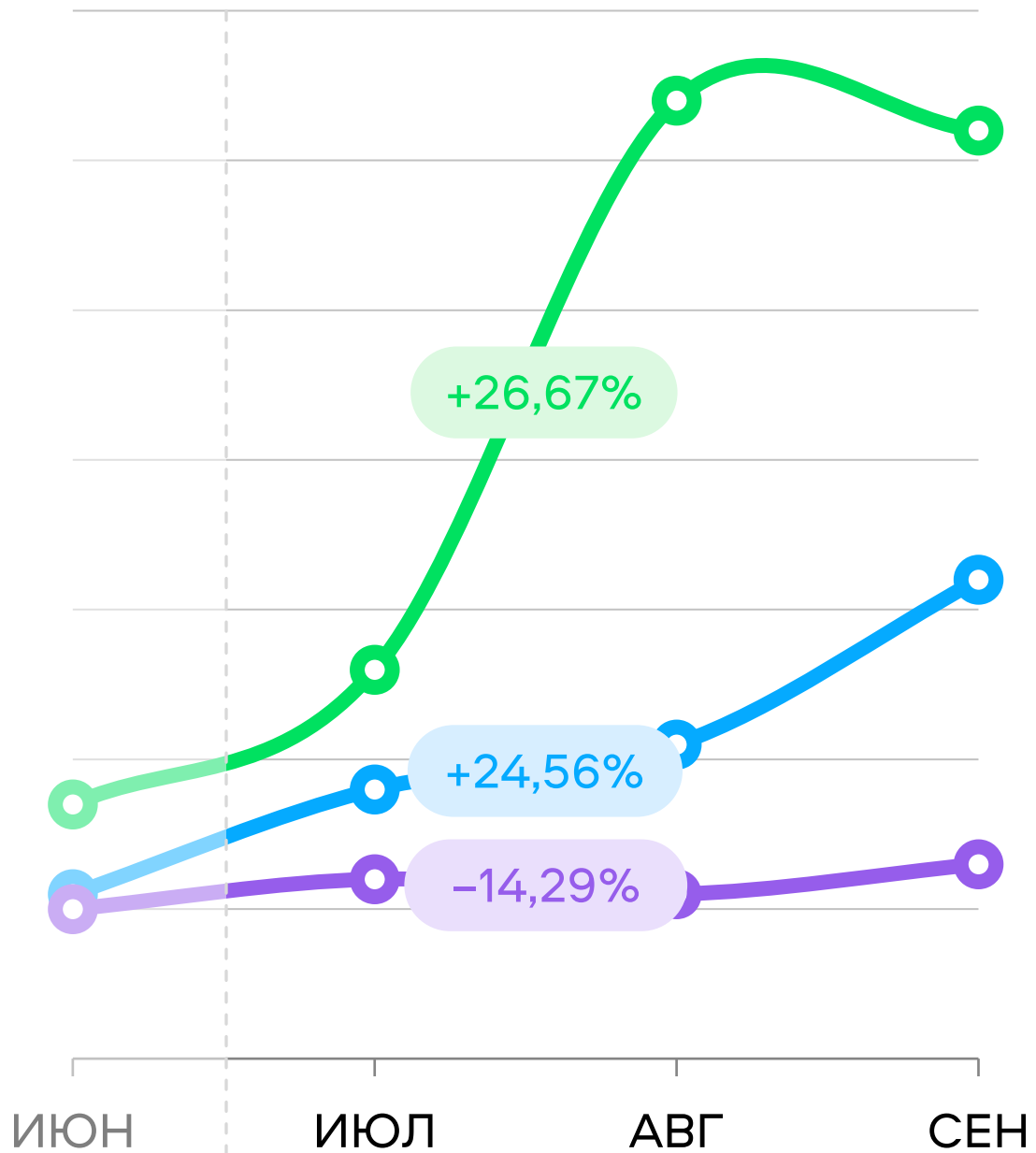


Продажа офисов класса А в Санкт-Петербурге

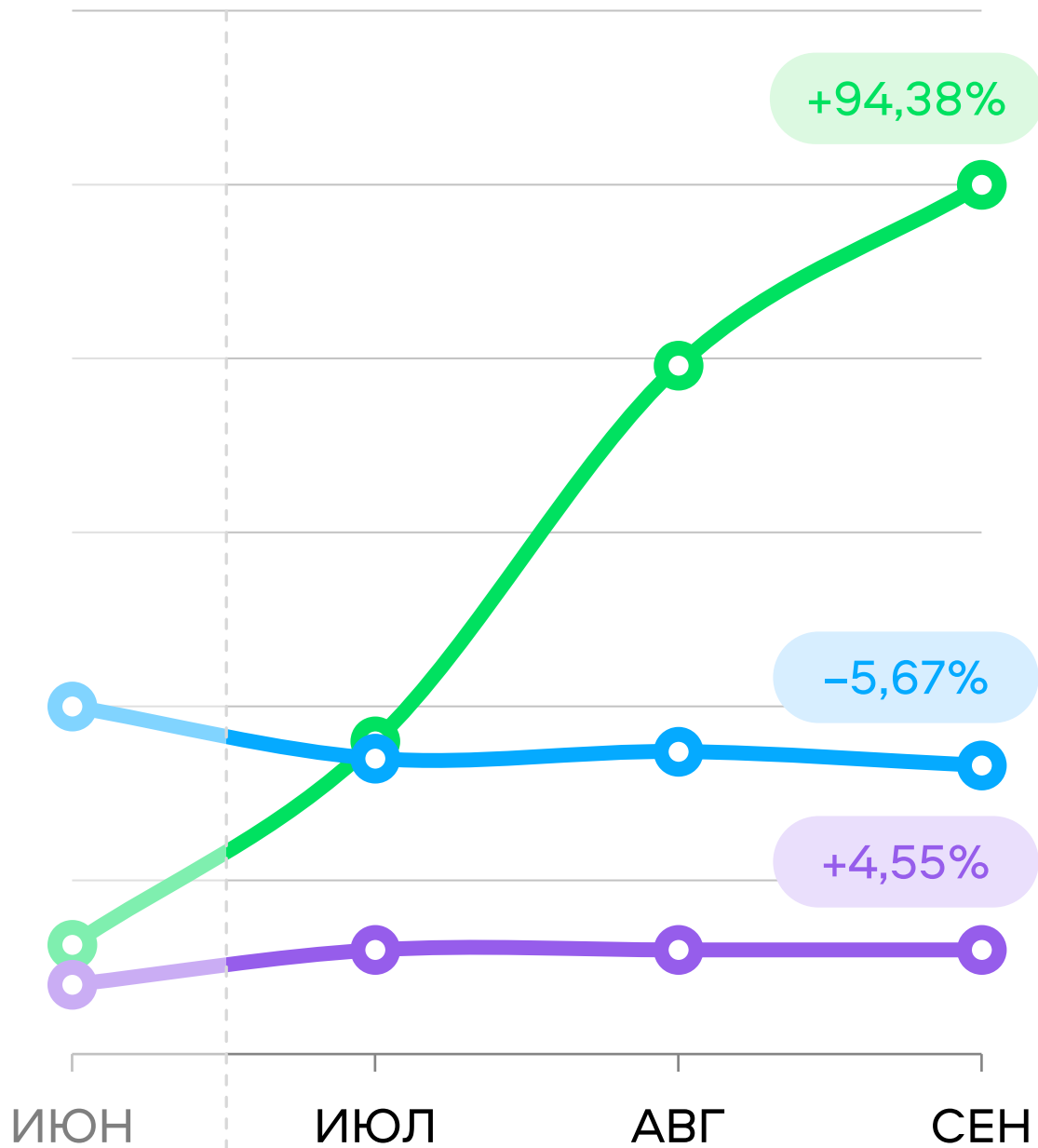
Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



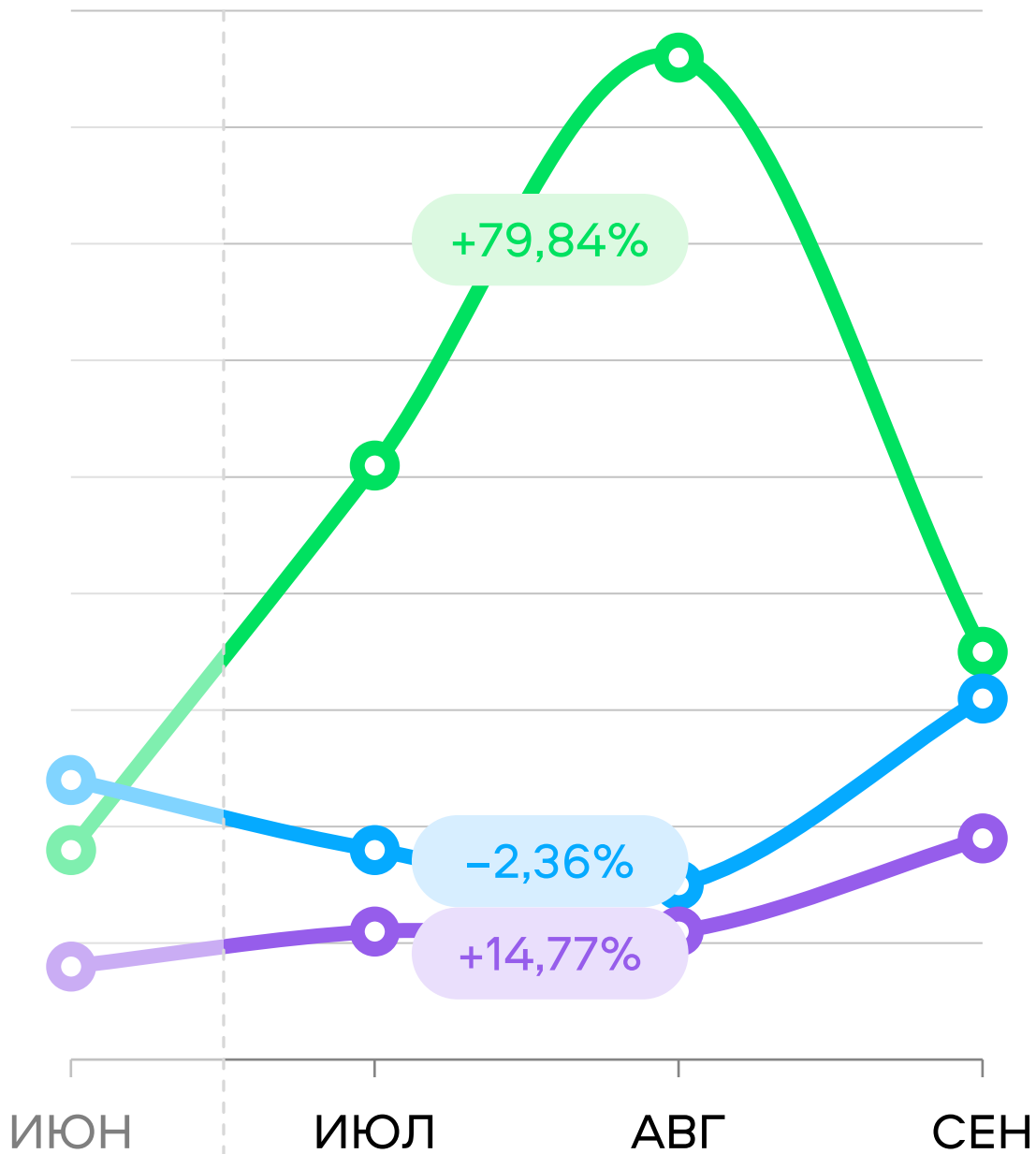
Медианная цена за 1 м² на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



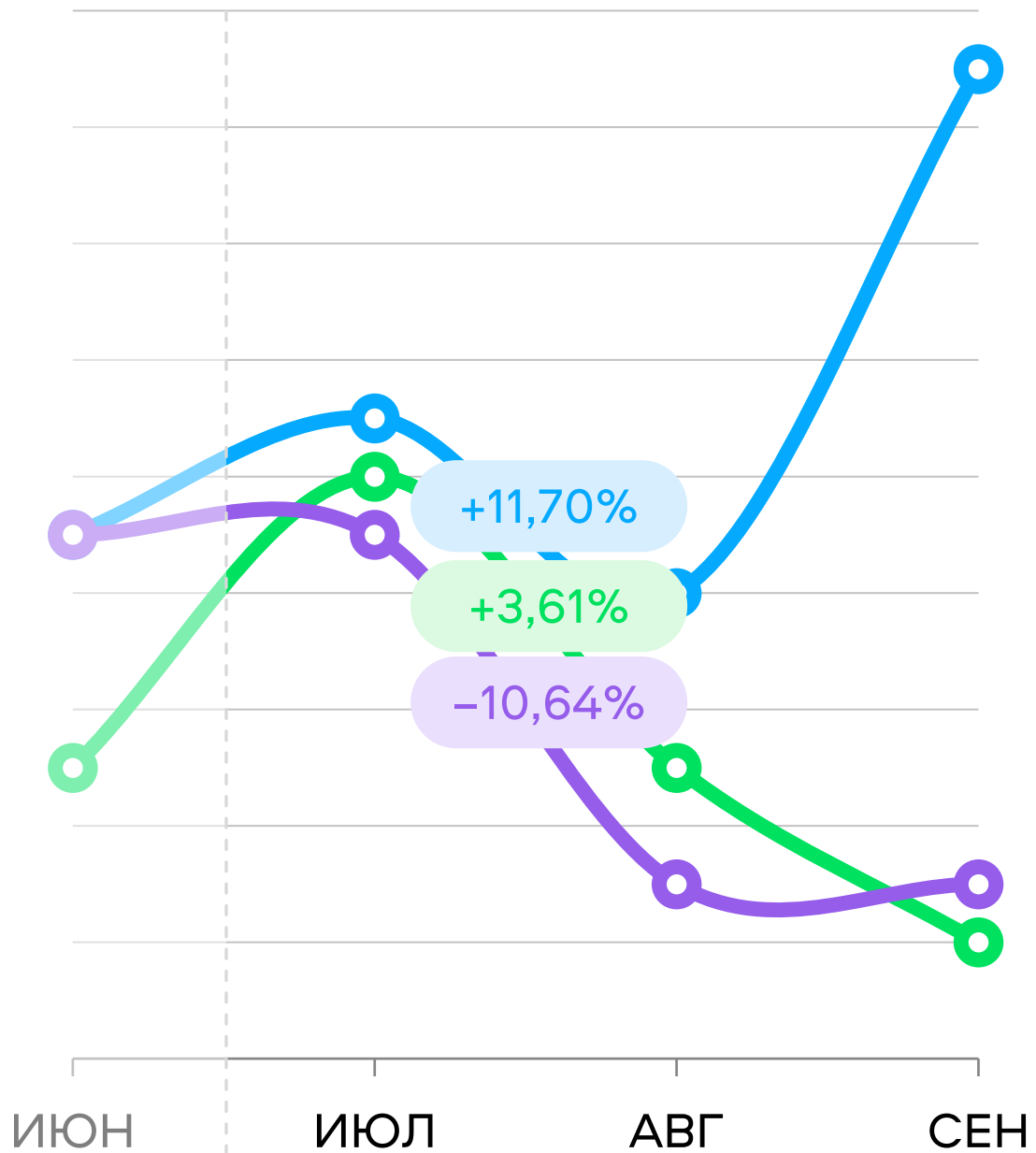
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к июню 2025 г.

Продажа офисов класса В в Санкт-Петербурге

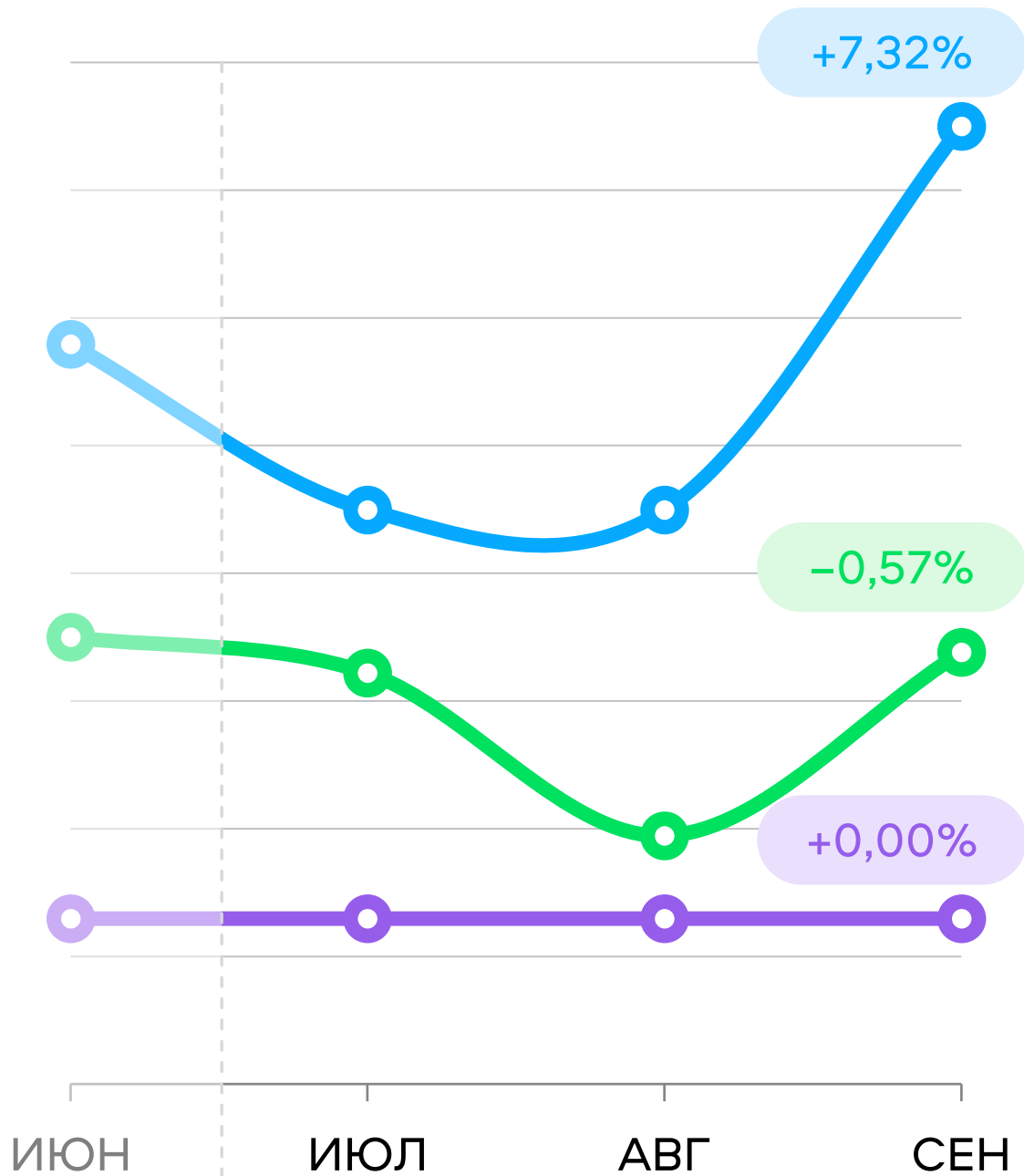
Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к июню 2025 г.



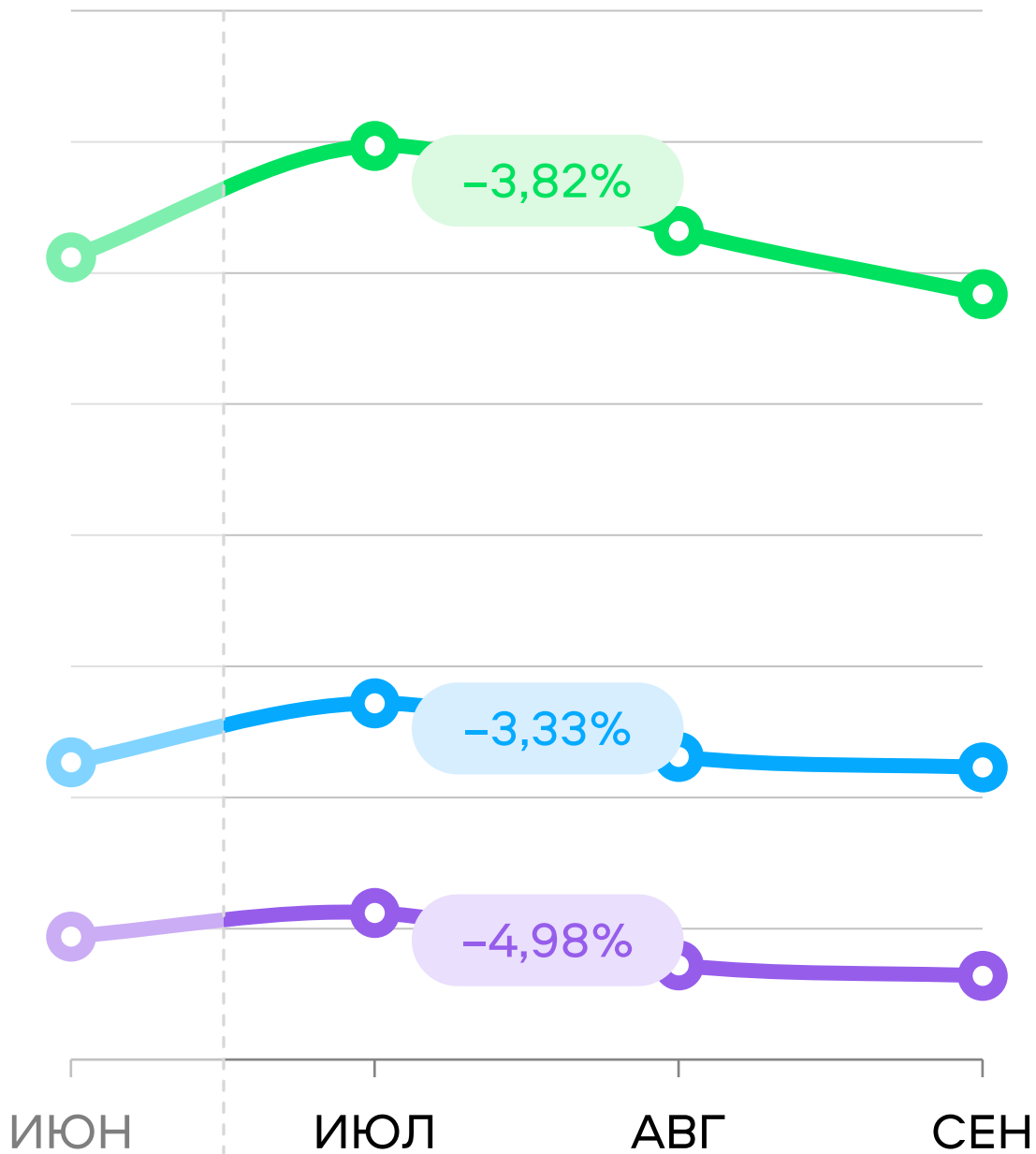
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 3-й квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Аренда офисов в Санкт-Петербурге

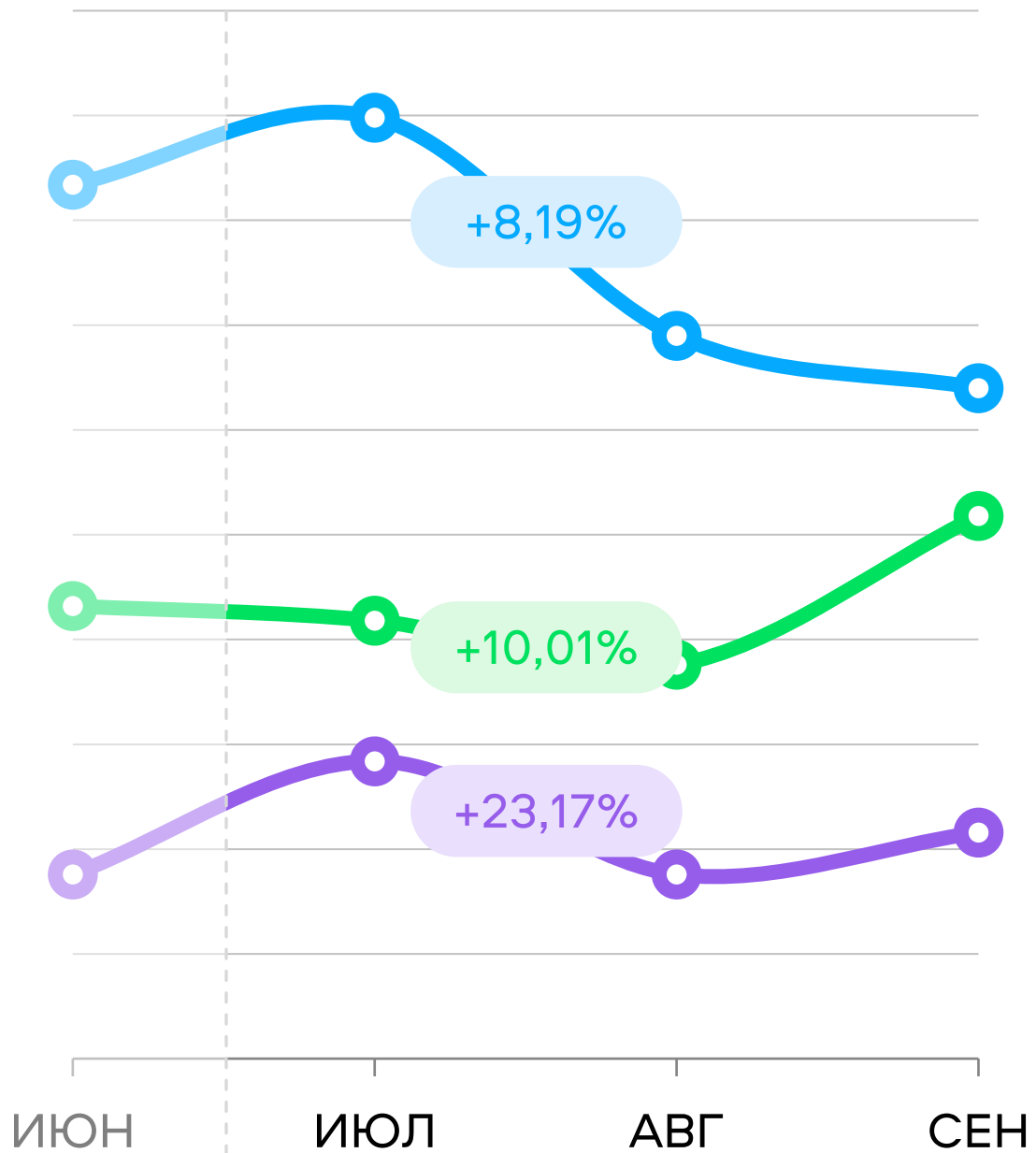


Аренда офисов класса А в Санкт-Петербурге

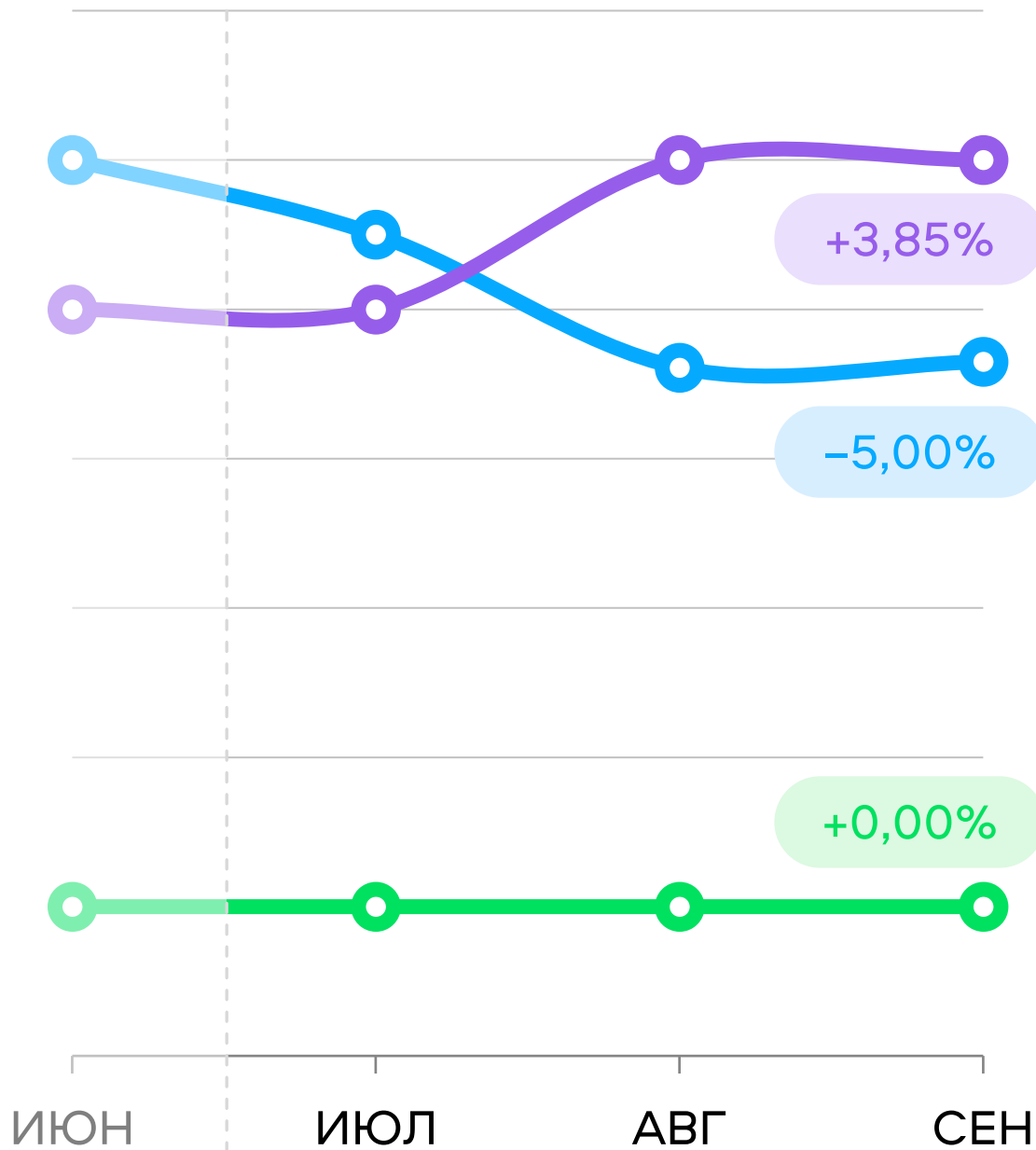
Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



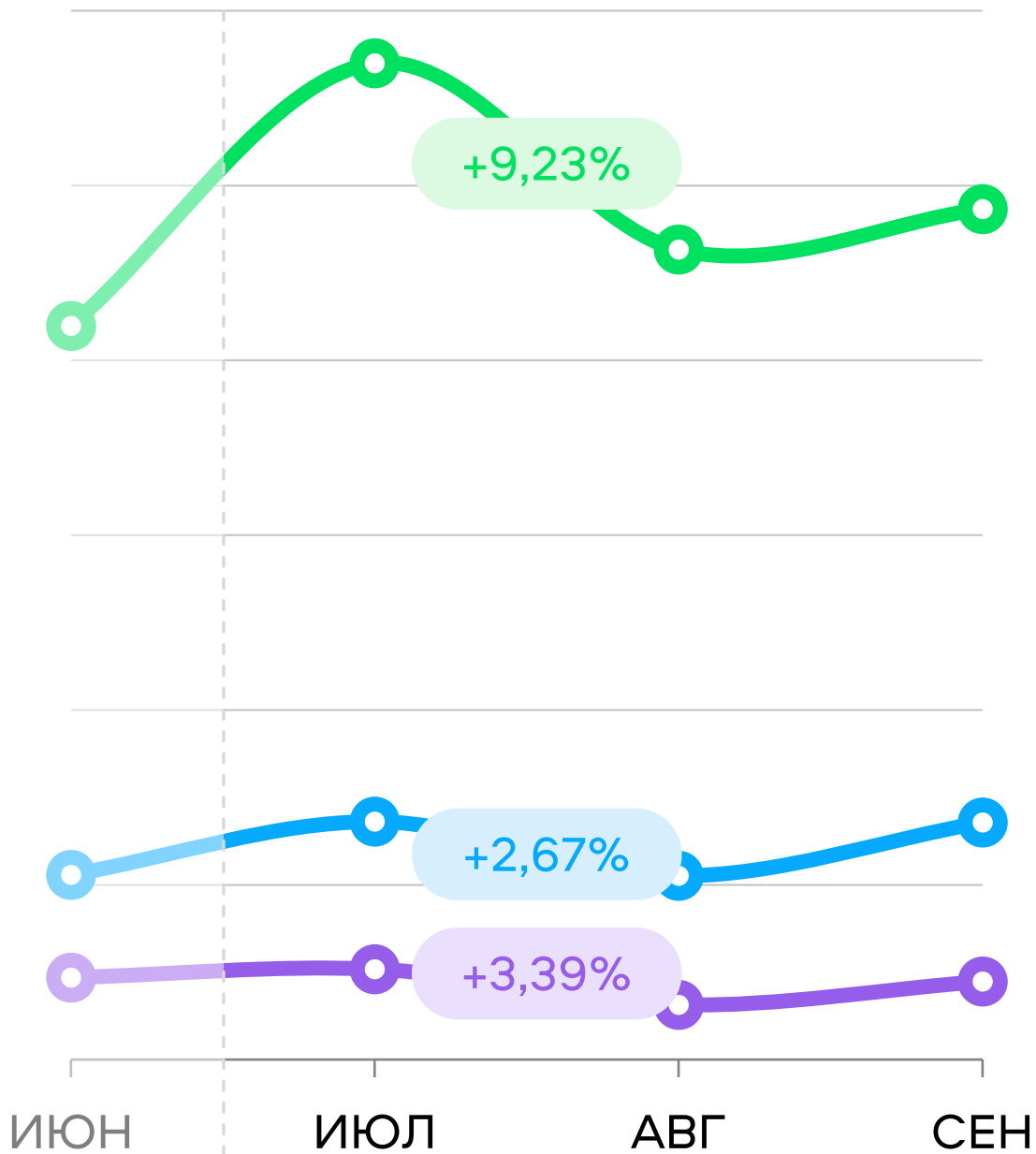
Медианная цена за 1 м² на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



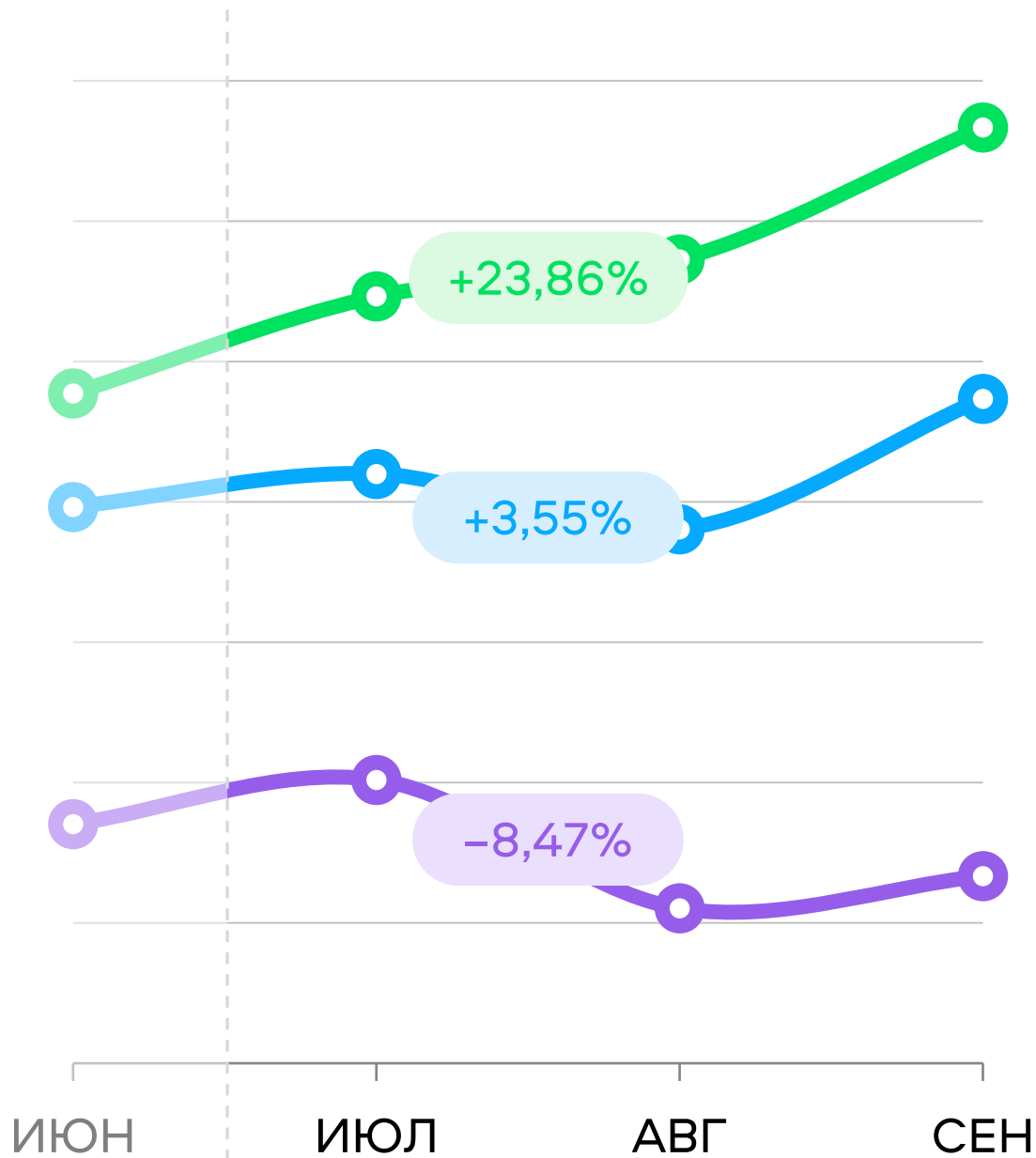
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к июню 2025 г.

Аренда офисов класса В в Санкт-Петербурге

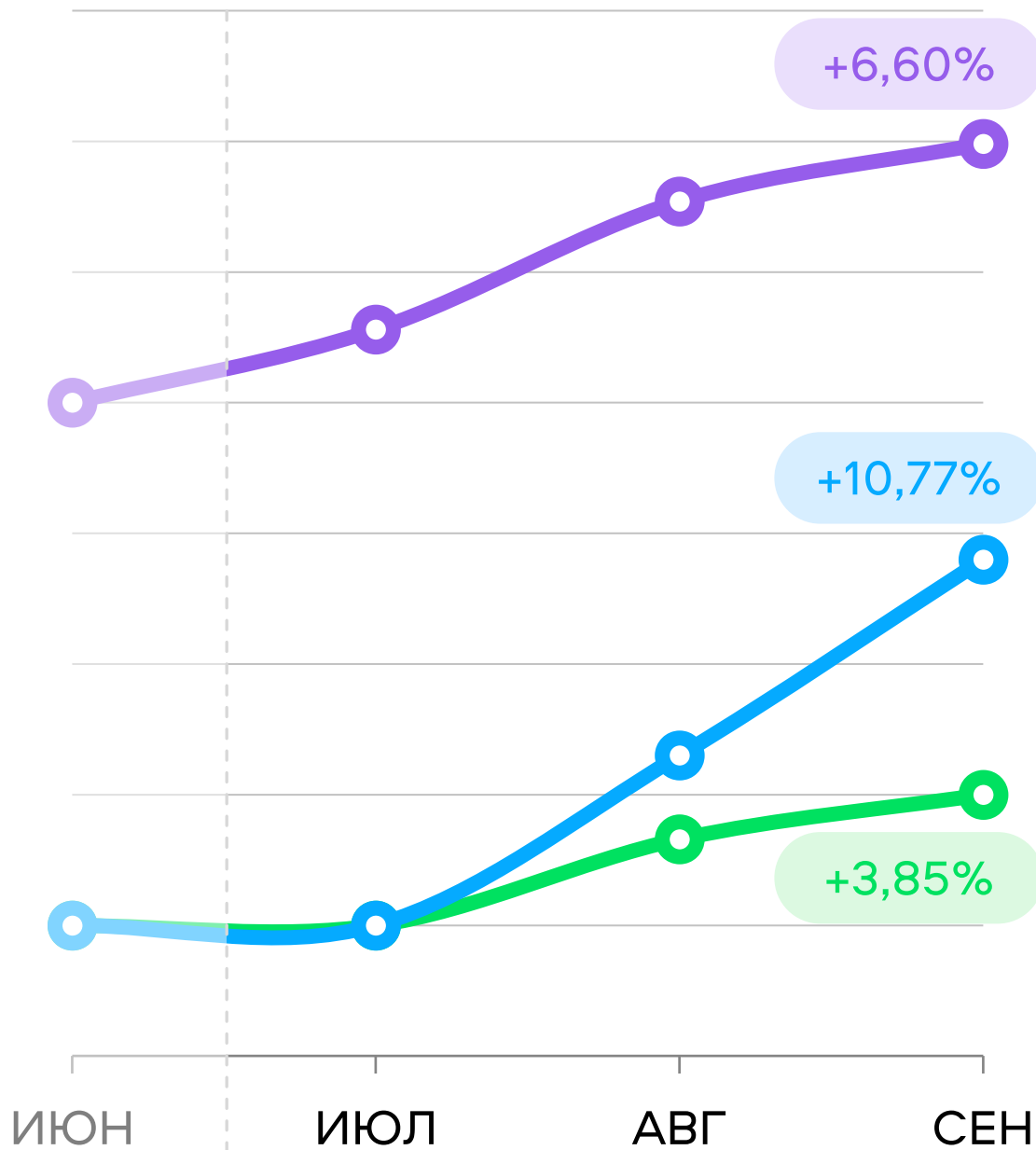
Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к июню 2025 г.

Комментарий эксперта по офисной недвижимости Санкт-Петербурга



В 3-м квартале 2025 года сохранялись основные тенденции, характеризующие рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга в текущем году. Уровень вакантных площадей сокращался, сделок было мало, а арендные ставки демонстрировали сдержанный, но стабильный рост, хотя темпы этого повышения несколько замедлились по сравнению с первым полугодием. По итогам квартала вакантность в офисах класса А составила 4,4%, в сегменте В/В+ — около 3%. Средневзвешенная ставка аренды в классах А и В/В+ находится на отметках примерно 3 000 и 2 000 ₽ за квадратный метр в месяц соответственно, включая НДС и эксплуатационные расходы.

Несмотря на традиционно активный деловой сезон в сентябре, заметного всплеска спроса в 3-м квартале не произошло. Компании, рассматривающие переезды, главным образом мотивированы индексацией арендных ставок по текущим контрактам. При этом поиск офисных помещений с целью существенного снижения расходов без уменьшения занимаемой площади осложнён выравниванием уровня ставок текущих договоров и рыночных предложений. Поэтому решения по аренде и переездам принимаются медленнее, чем в прошлом году.

Вероника Чеканова
директор офисной группы IPG.Estate



Комментарий эксперта по офисной недвижимости Санкт-Петербурга



Существенную часть спроса составляет бизнес, арендующий площади до 1 000 м². Крупные игроки сохраняют осторожность, предпочитая договариваться с текущими арендодателями, стремясь оптимизировать условия в существующих офисных проектах, в частности, за счёт активного внедрения гибридного формата и системы бронирования рабочих мест, — а не переезжать в новые локации. Самыми активными секторами остаются нефтегазовая индустрия и IT/финтех.

На рынке появляется больше объектов, выходящих на продажу вместо аренды. Это подтверждает тренд, который обсуждается уже год: новые проекты офисного сегмента в Санкт-Петербурге всё чаще ориентируются на продажу блоками и кабинетами. Также появляются многофункциональные объекты, сочетающие офисные помещения с апарт-отелями и инфраструктурными зонами. В 3-м квартале акцент усилился за счёт выхода на рынок объектов, ранее доступных лишь ограниченному кругу консультантов, что свидетельствует о всё большем влиянии сегмента продаж офисной недвижимости в Петербурге.

Вероника Чеканова
директор офисной группы IPG.Estate





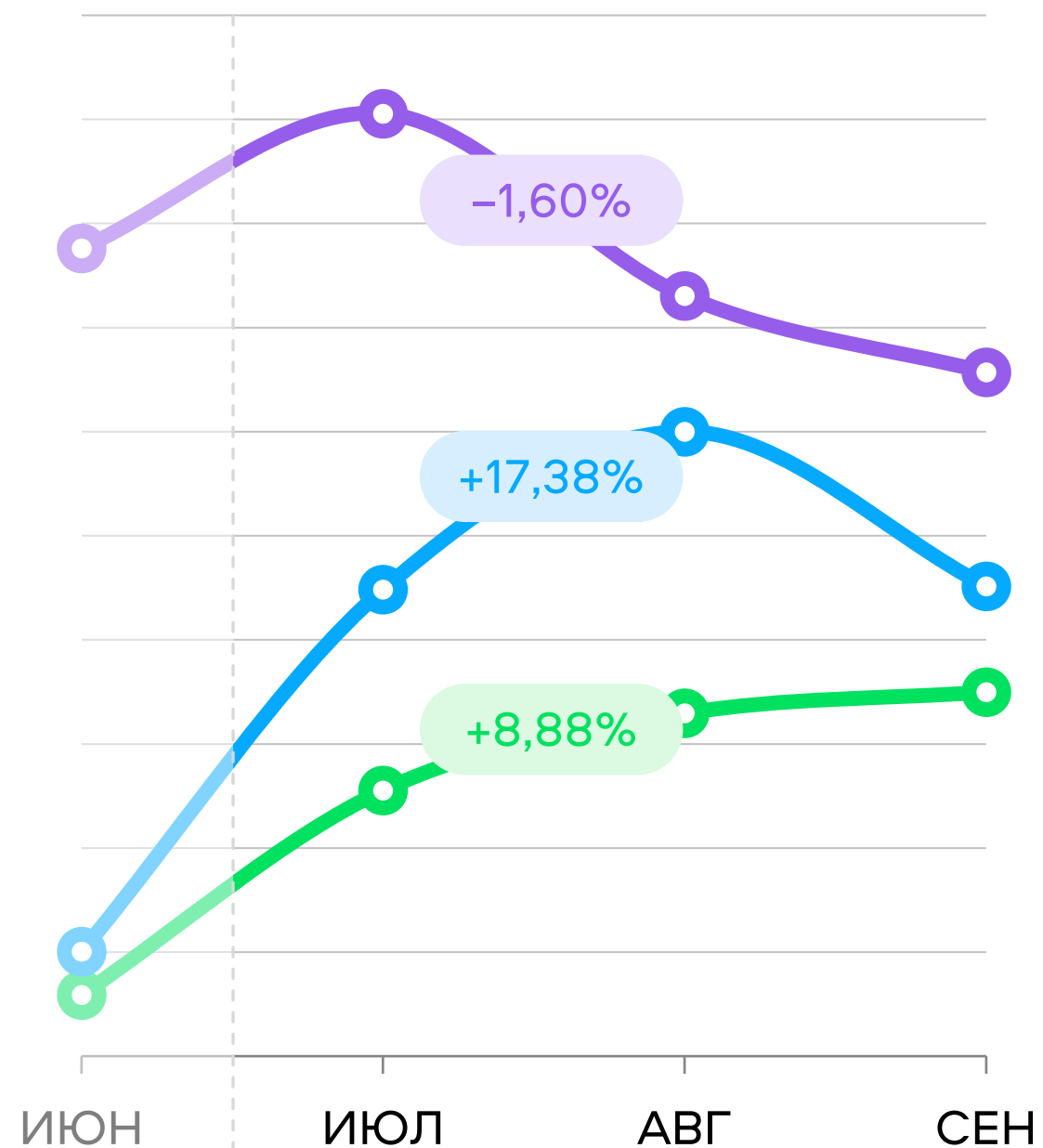
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 3-й квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Складская недвижимость в России

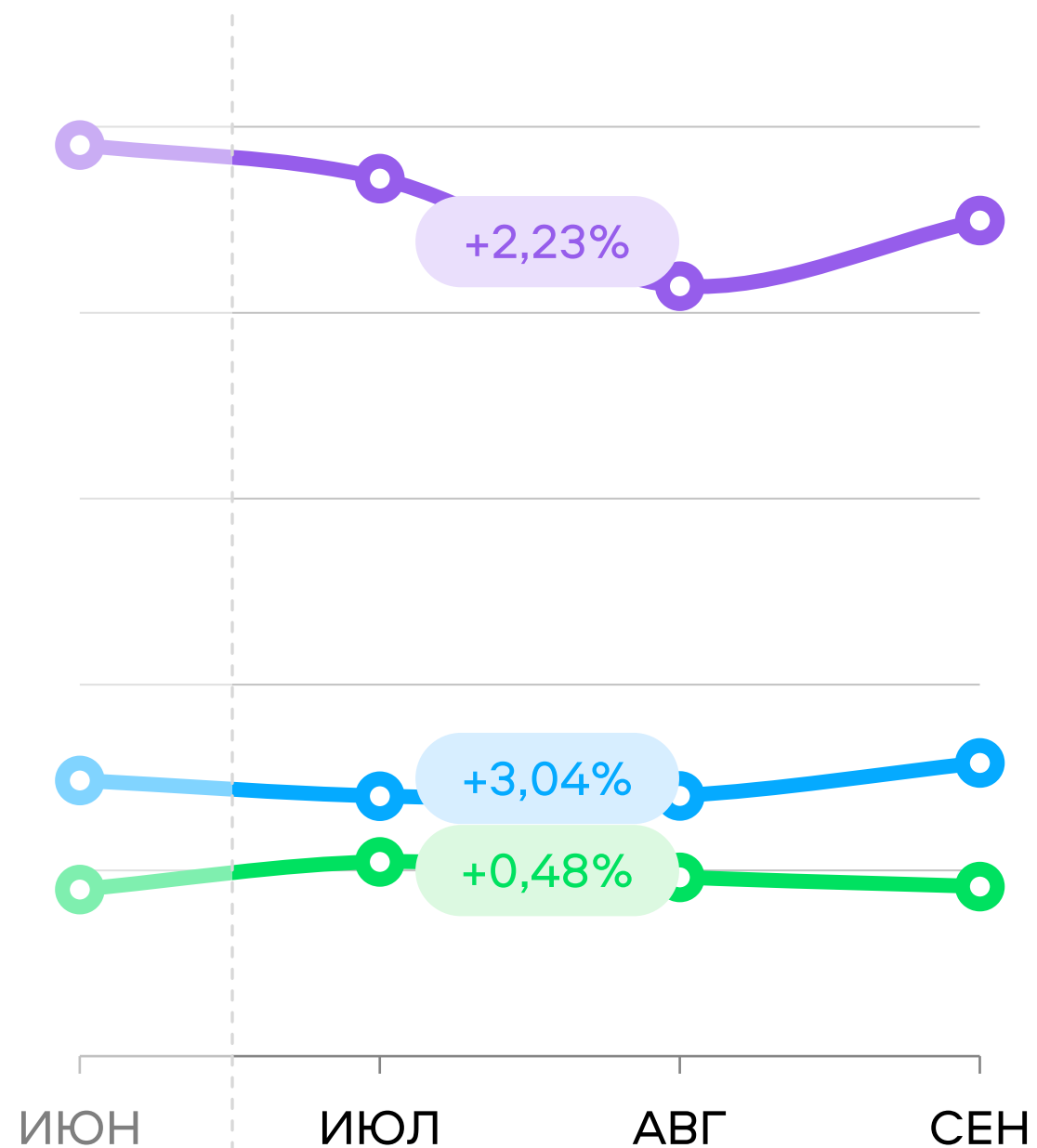


Продажа складов в России

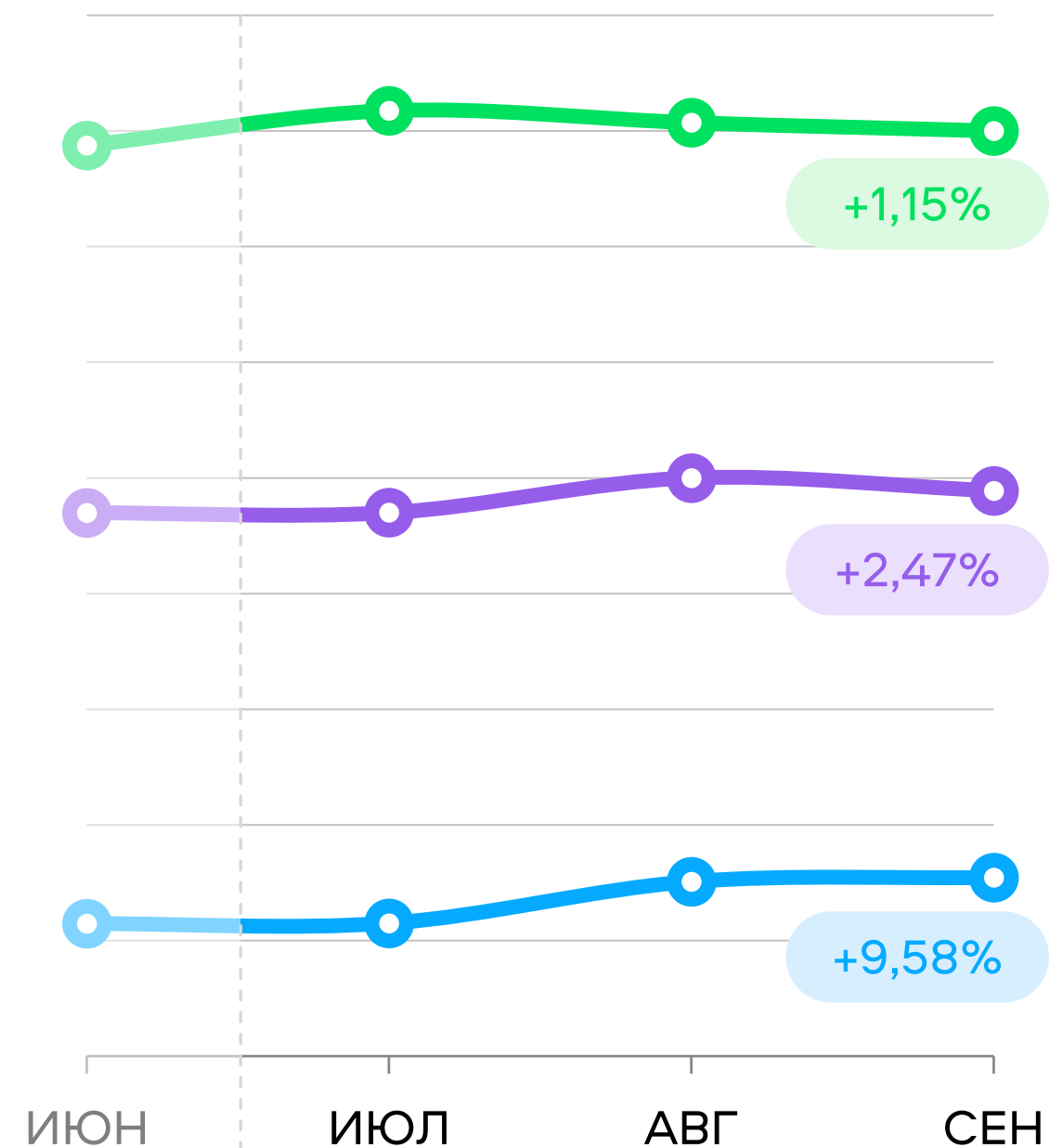
Спрос на Авито за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 3-й квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 3-й квартал 2025 г.

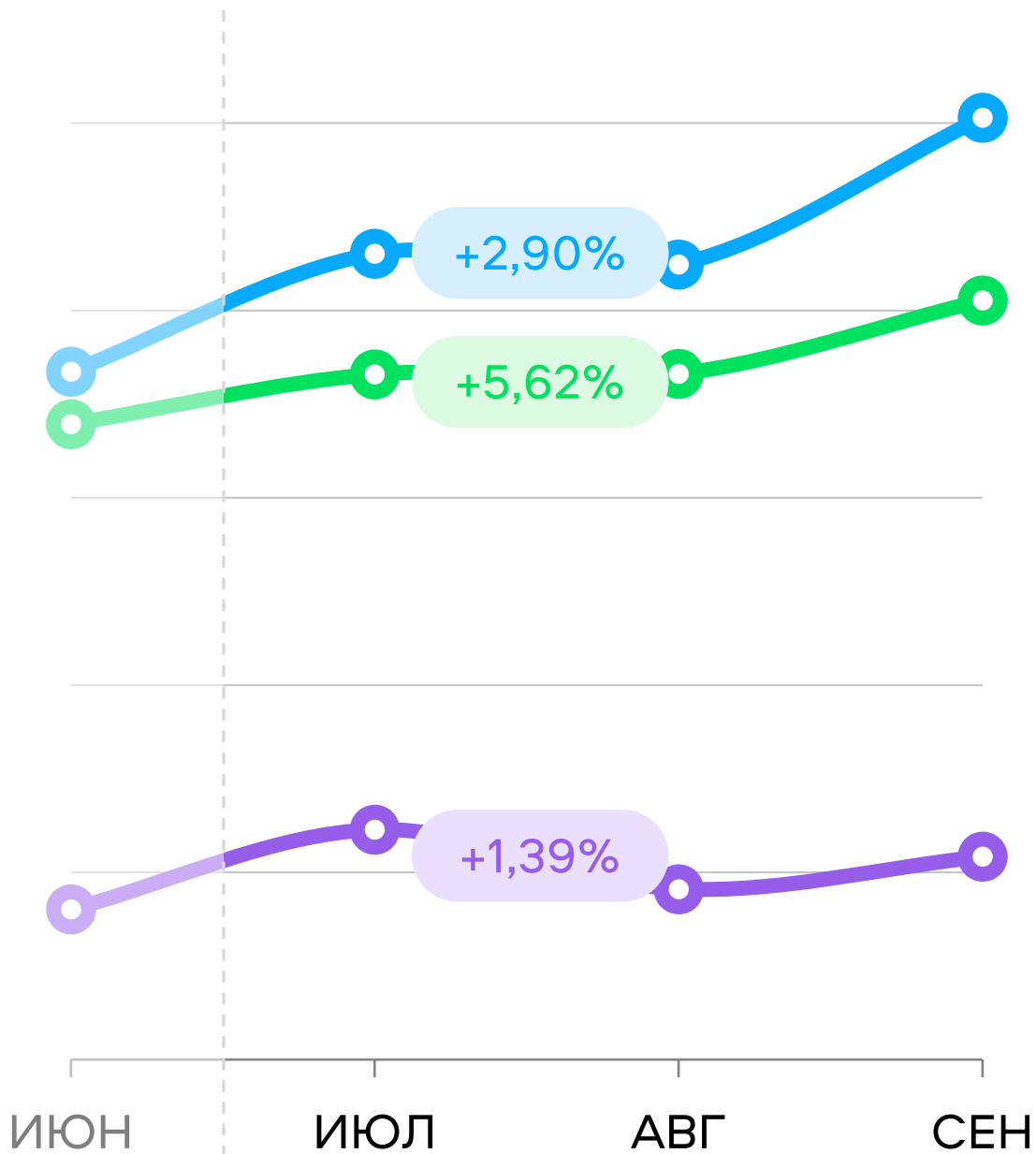


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к июню 2025 г.

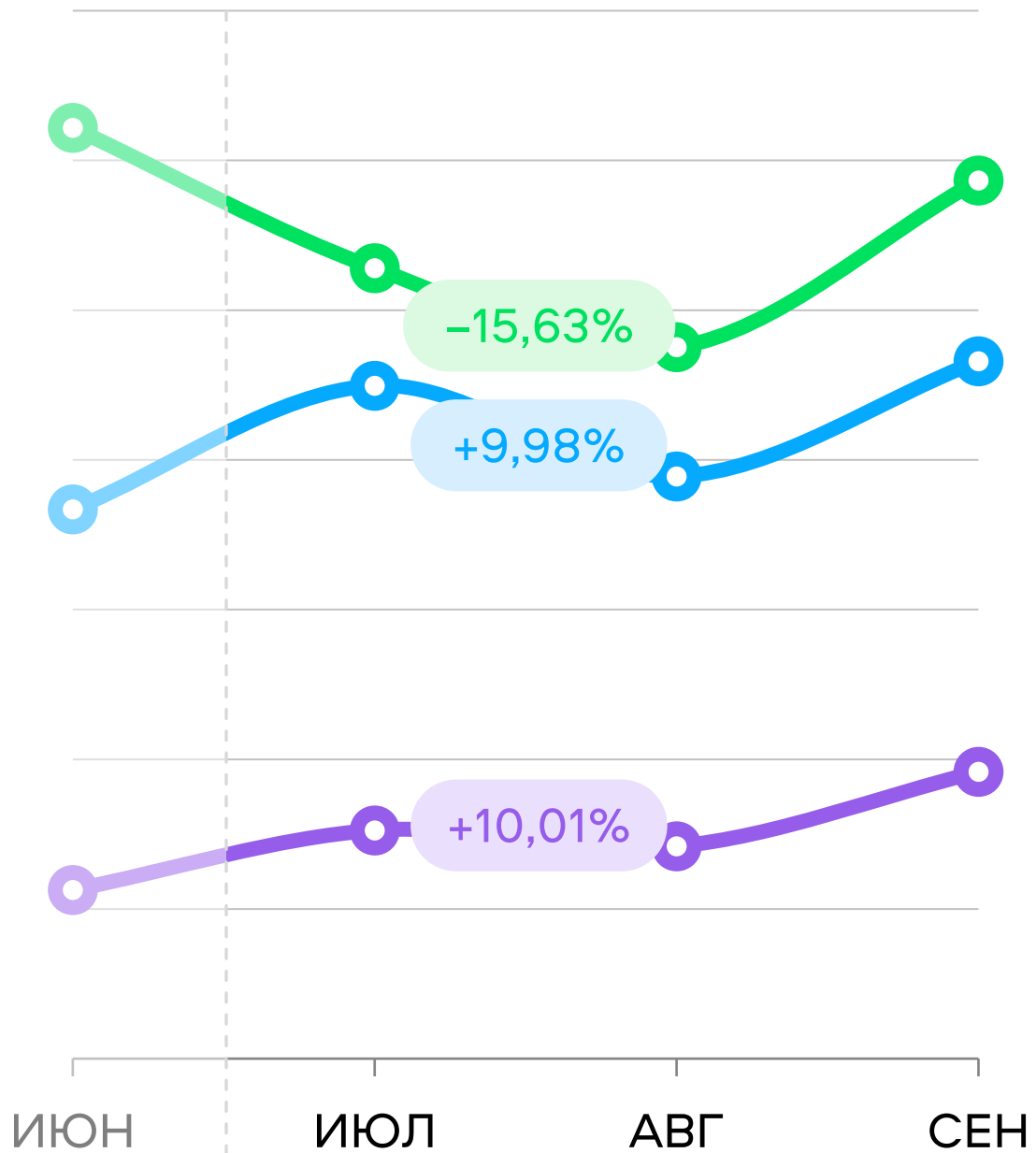
● 0 — 100 м² ● 101 — 1000 м² ● 1000+ м²

Аренда складов в России

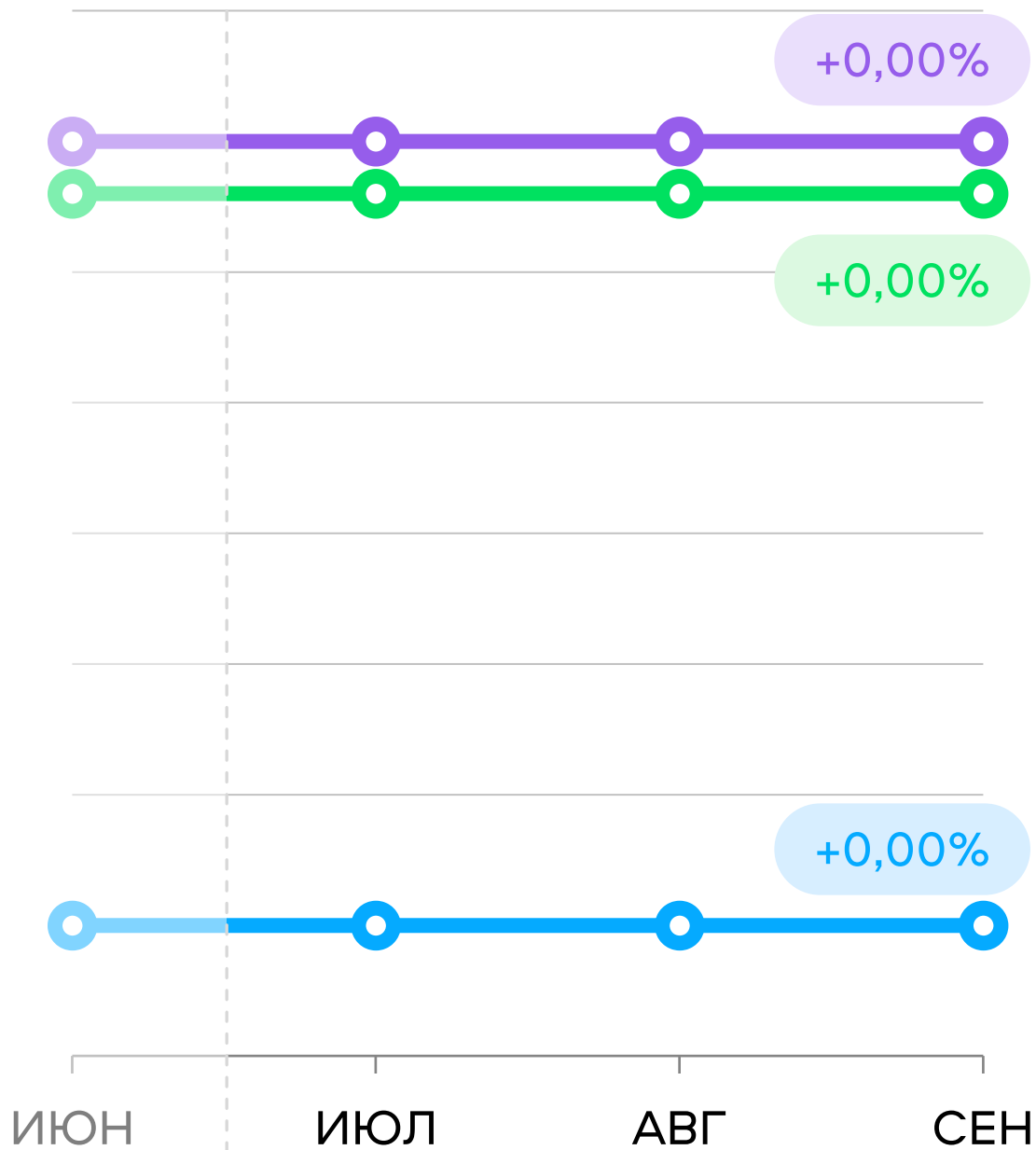
Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к июню 2025 г.

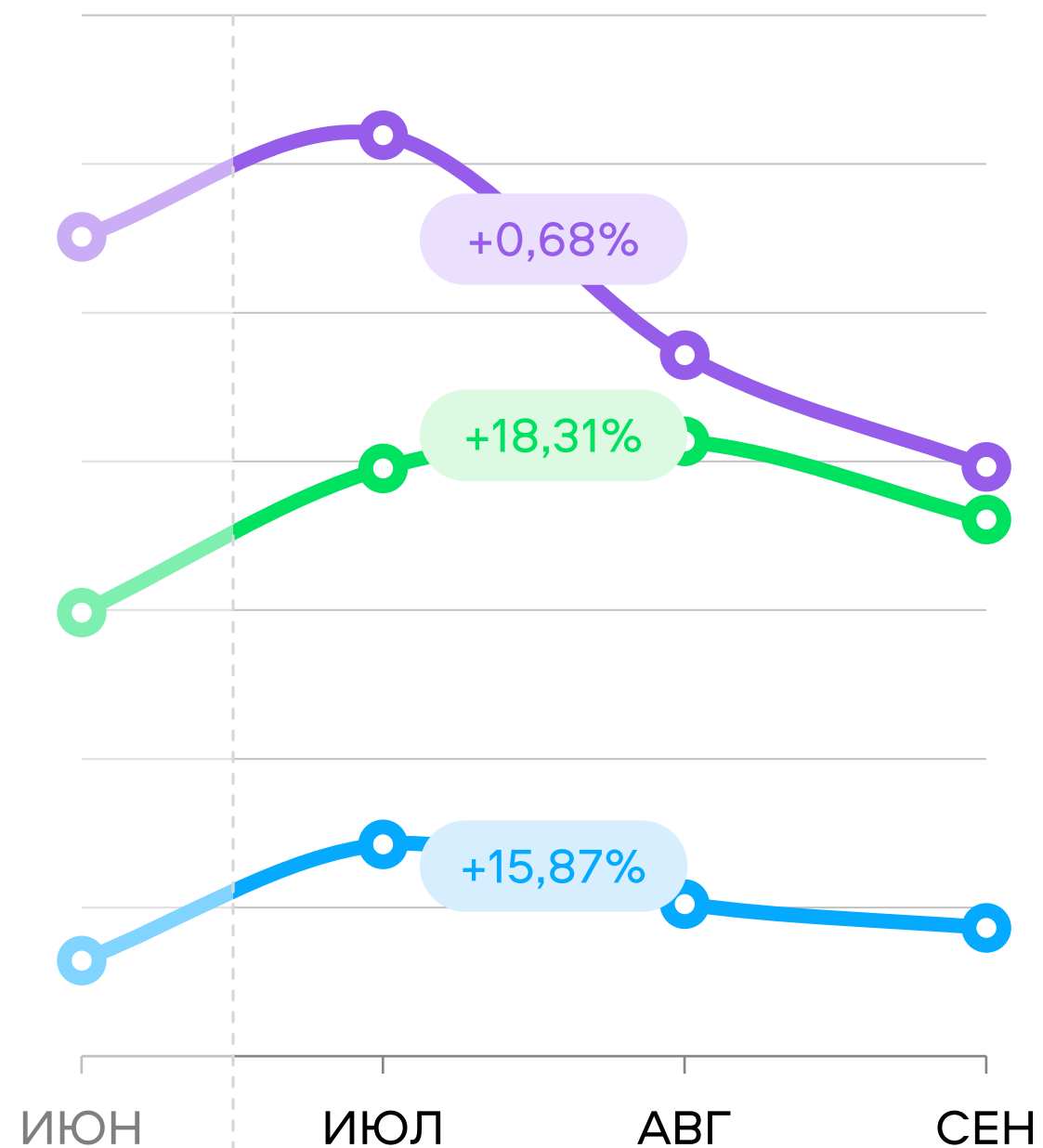
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 3-й квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Складская недвижимость в Москве и Московской области

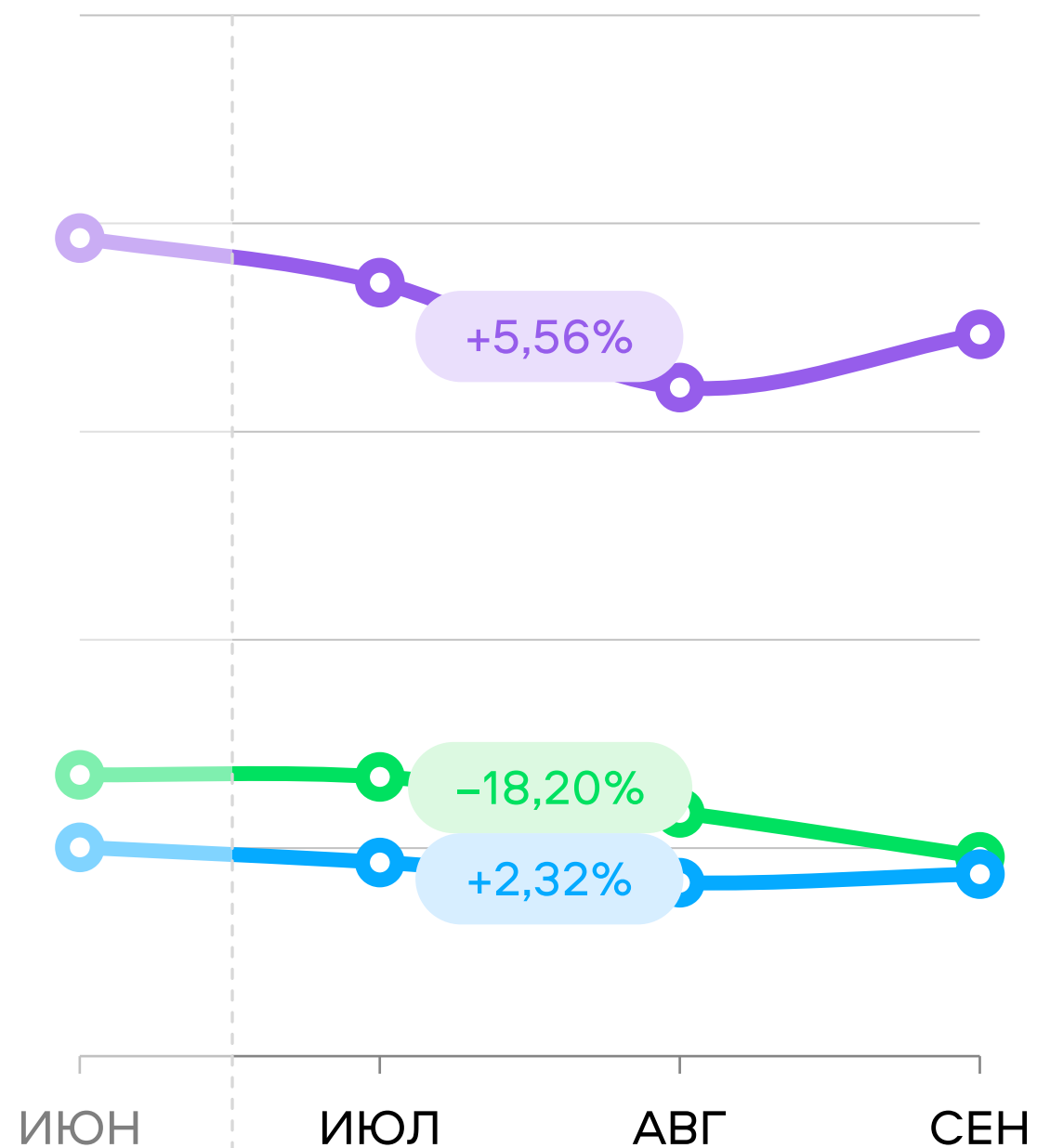


Продажа складов в Москве и Московской области

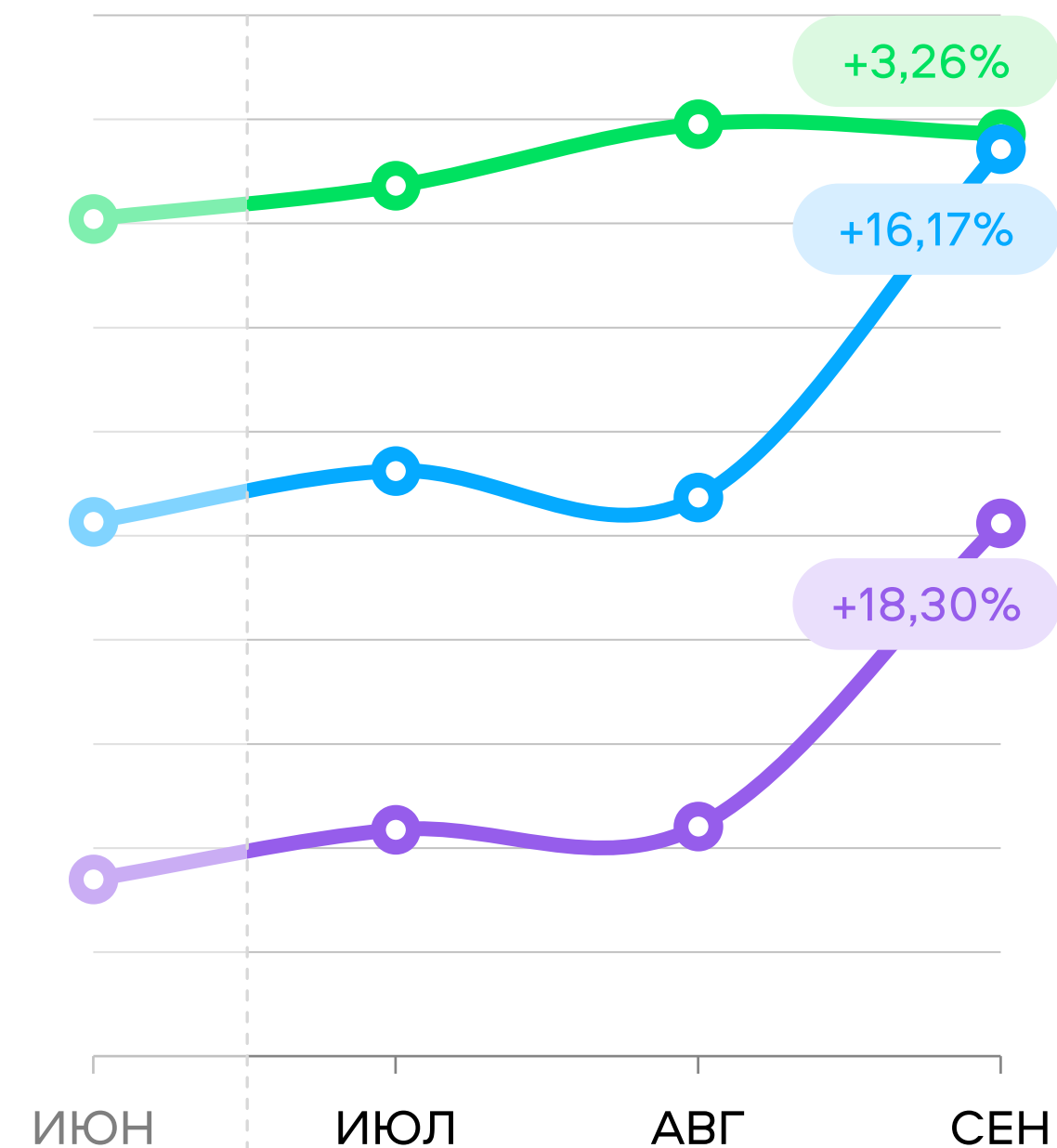
Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 3-й квартал 2025 г.

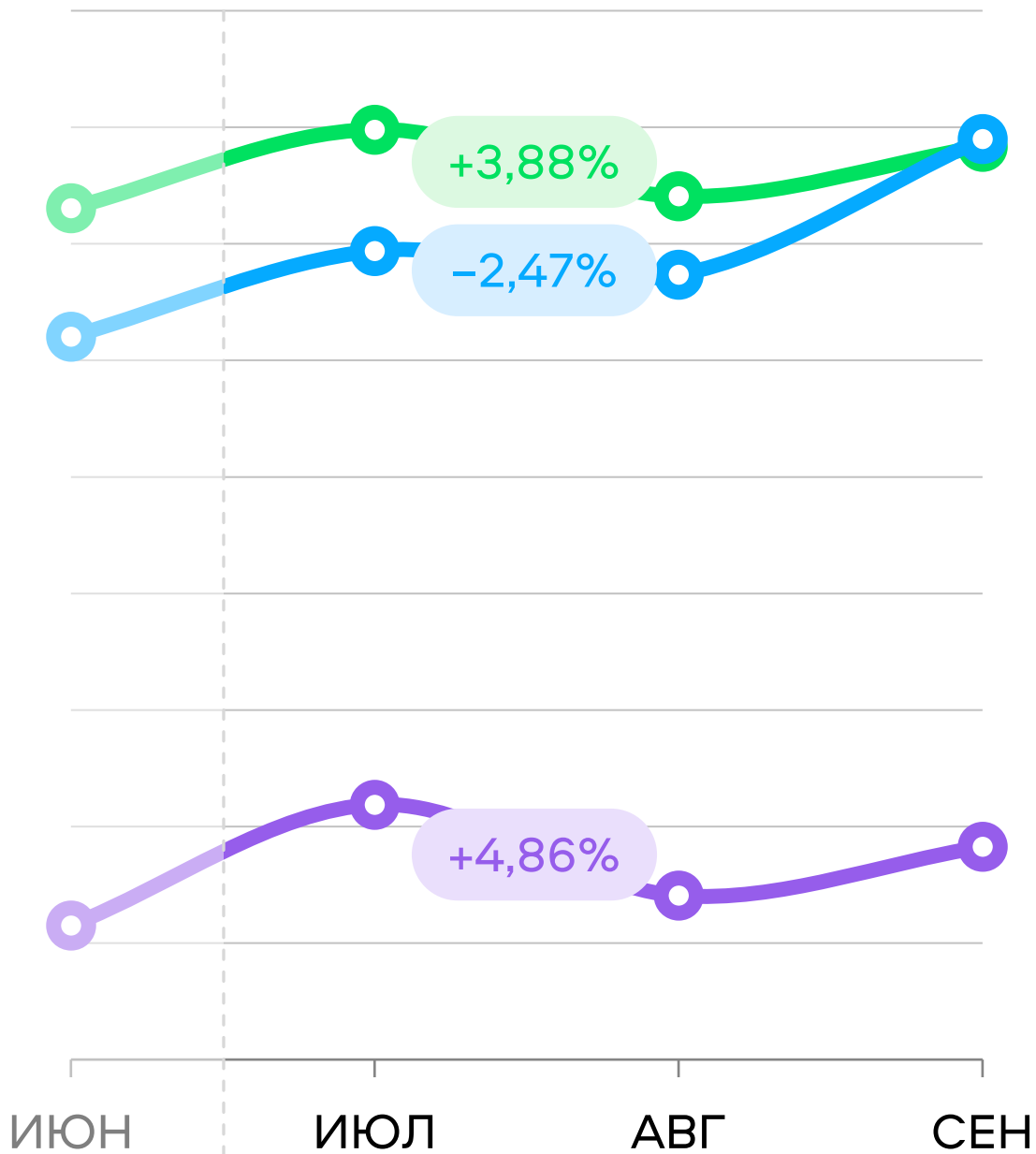


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к июню 2025 г.

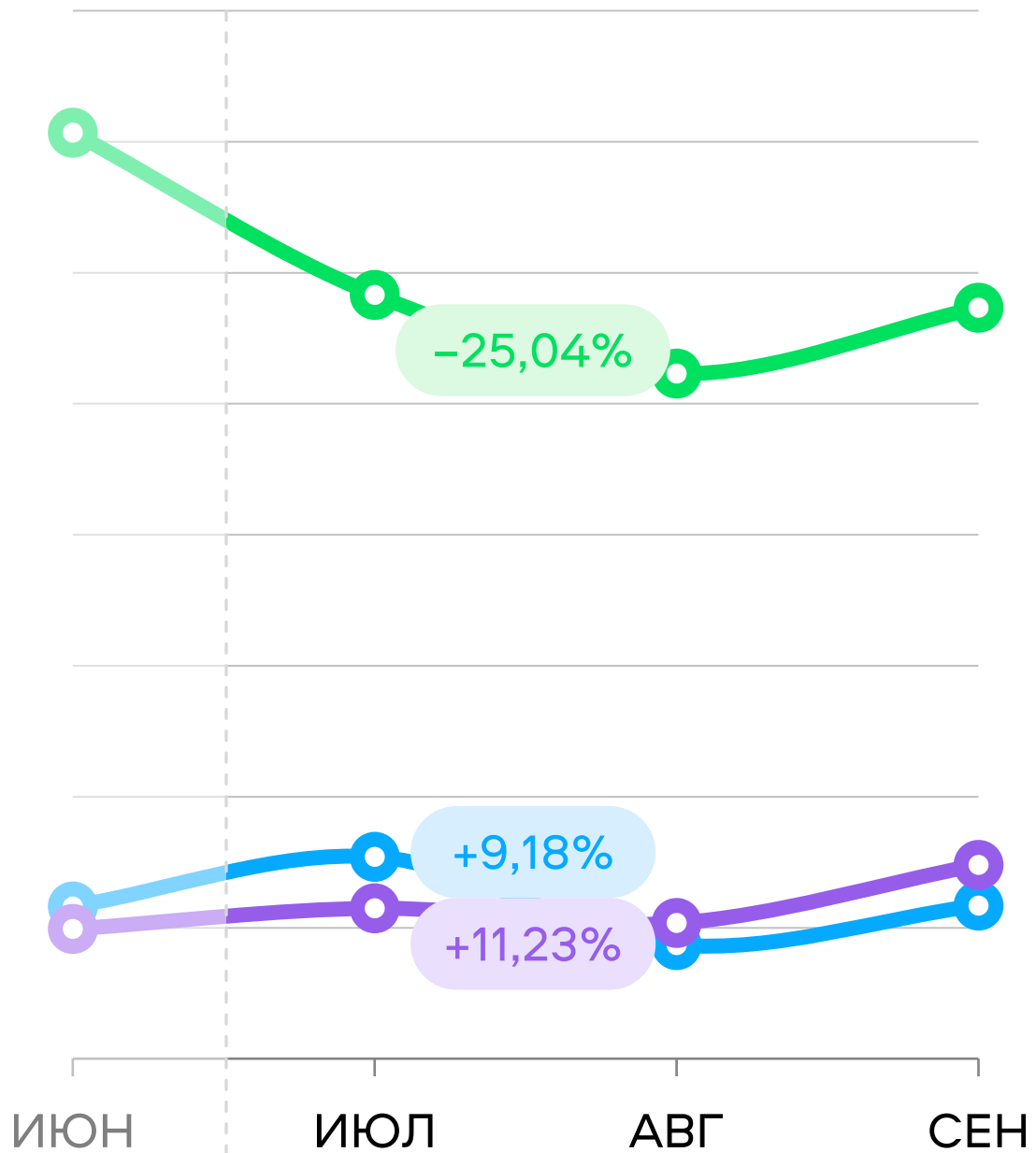
● 0 — 100 м² ● 101 — 1000 м² ● 1000+ м²

Аренда складов в Москве и Московской области

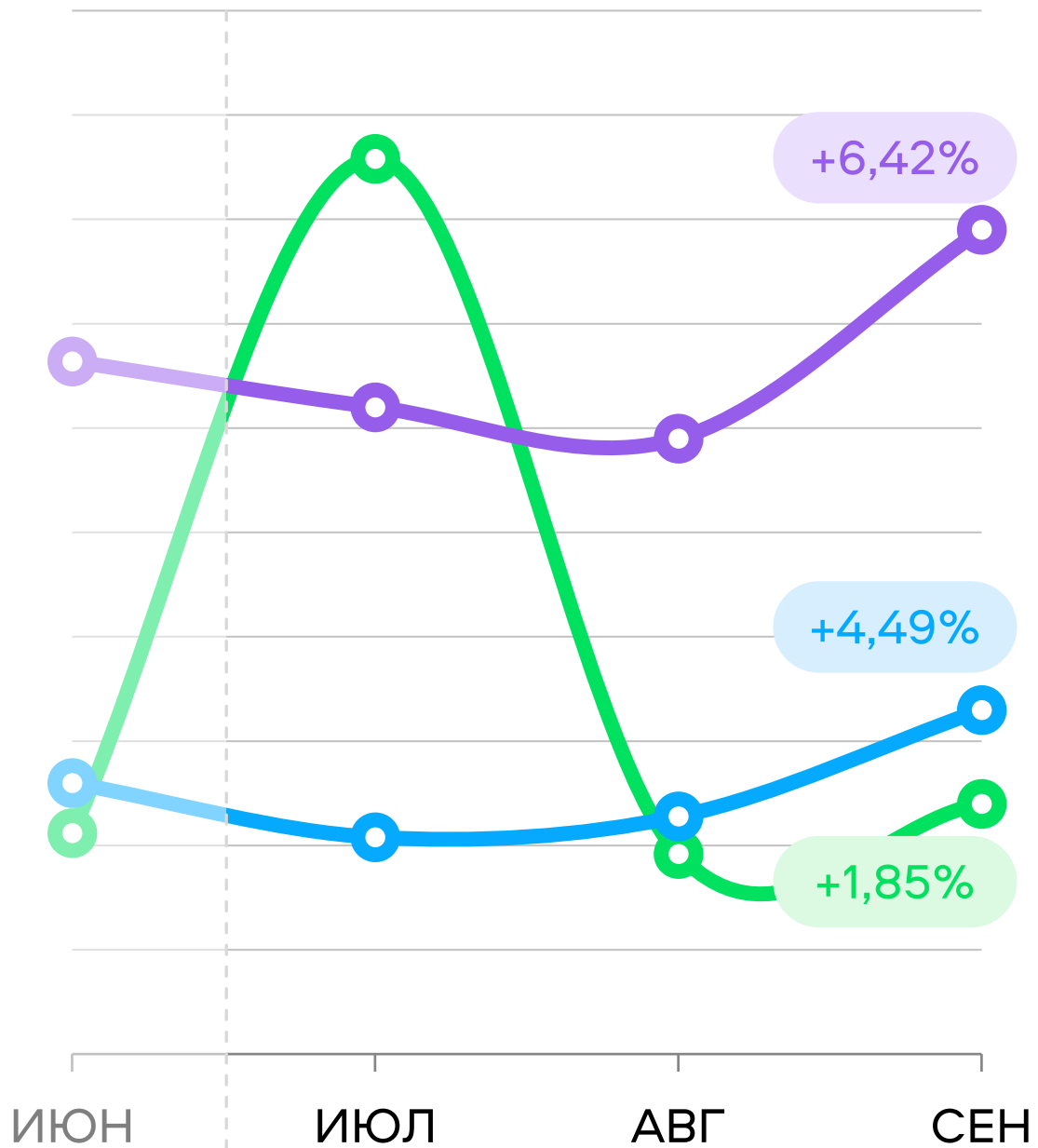
Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к июню 2025 г.

Комментарий эксперта по складской недвижимости



Рынок складской недвижимости демонстрирует явный переход от фазы «перегрева» к более сбалансированному состоянию. Наиболее наглядно это подтверждается значительной коррекцией арендных ставок, которые снизились до коридора 11 000 — 11 500 руб/м²/год по сравнению с пиковыми значениями начала года.

Ключевой причиной такой динамики стал рекордный ввод новых площадей, который существенно опередил текущий спрос. Сформировавшийся профицит предложения вынуждает собственников становиться более гибкими и предлагать скидки в процессе переговоров, что было немыслимо в условиях дефицита прошлого года.

В такой ситуации девелоперы закономерно приостанавливают запуск новых проектов, что создаёт предпосылки для будущего роста ставок.

После восстановления спроса рынок может столкнуться с дефицитом качественных складских помещений, что станет следующим стимулом для повышения арендных ставок.

Александр Федоров

директор департамента складской
и промышленной недвижимости Remain

remain



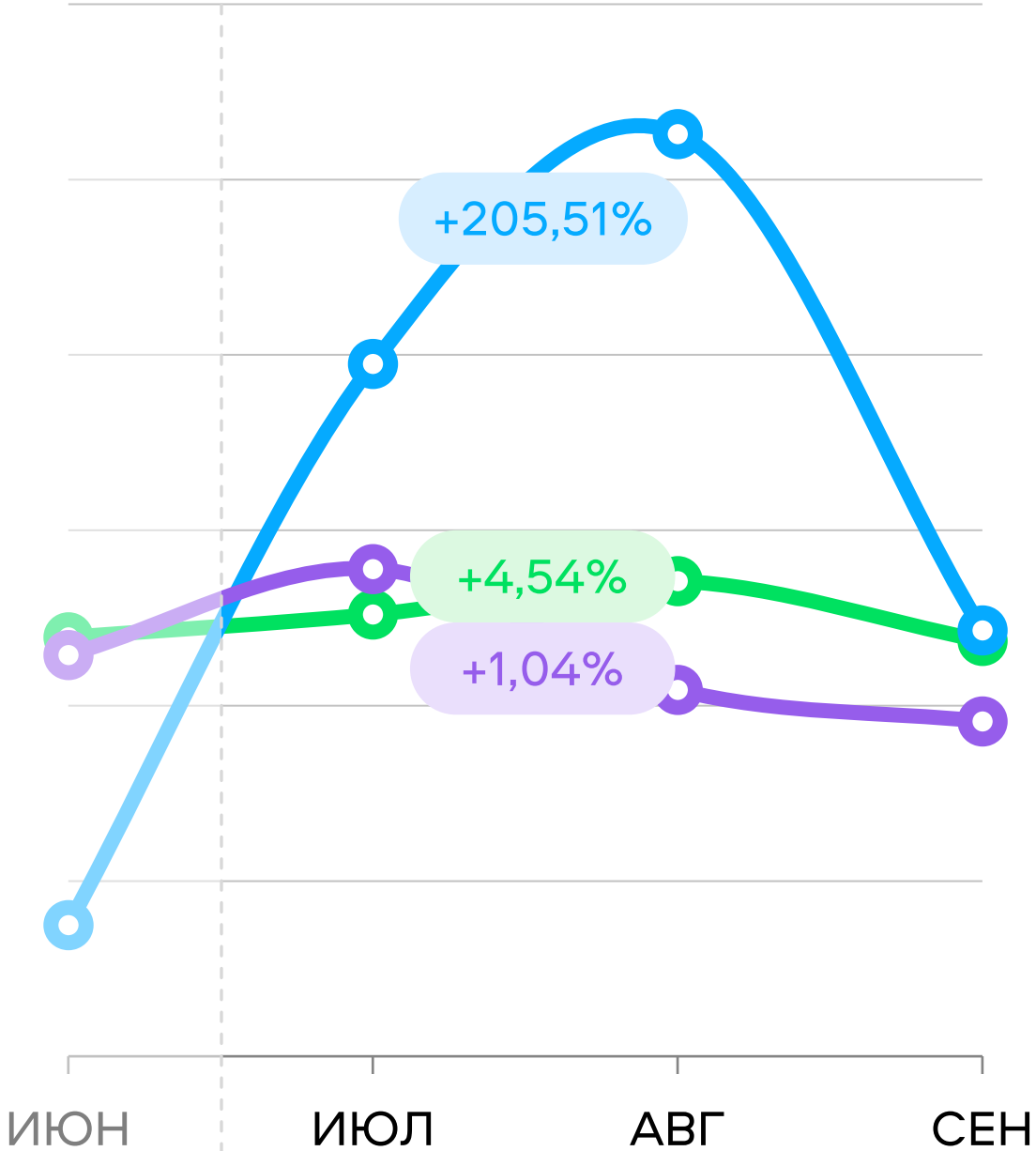
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 3-й квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Складская недвижимость в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

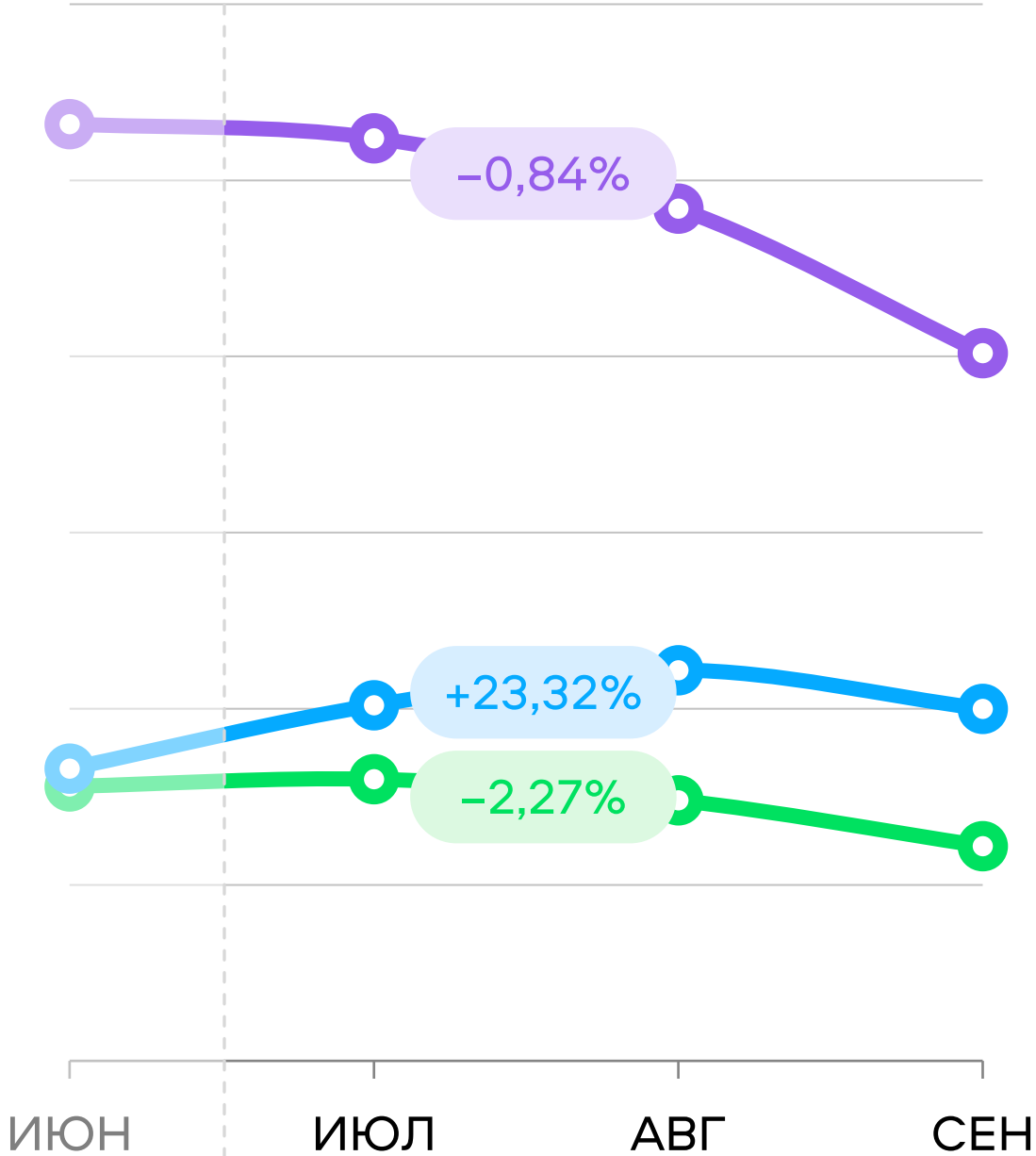


Продажа складов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

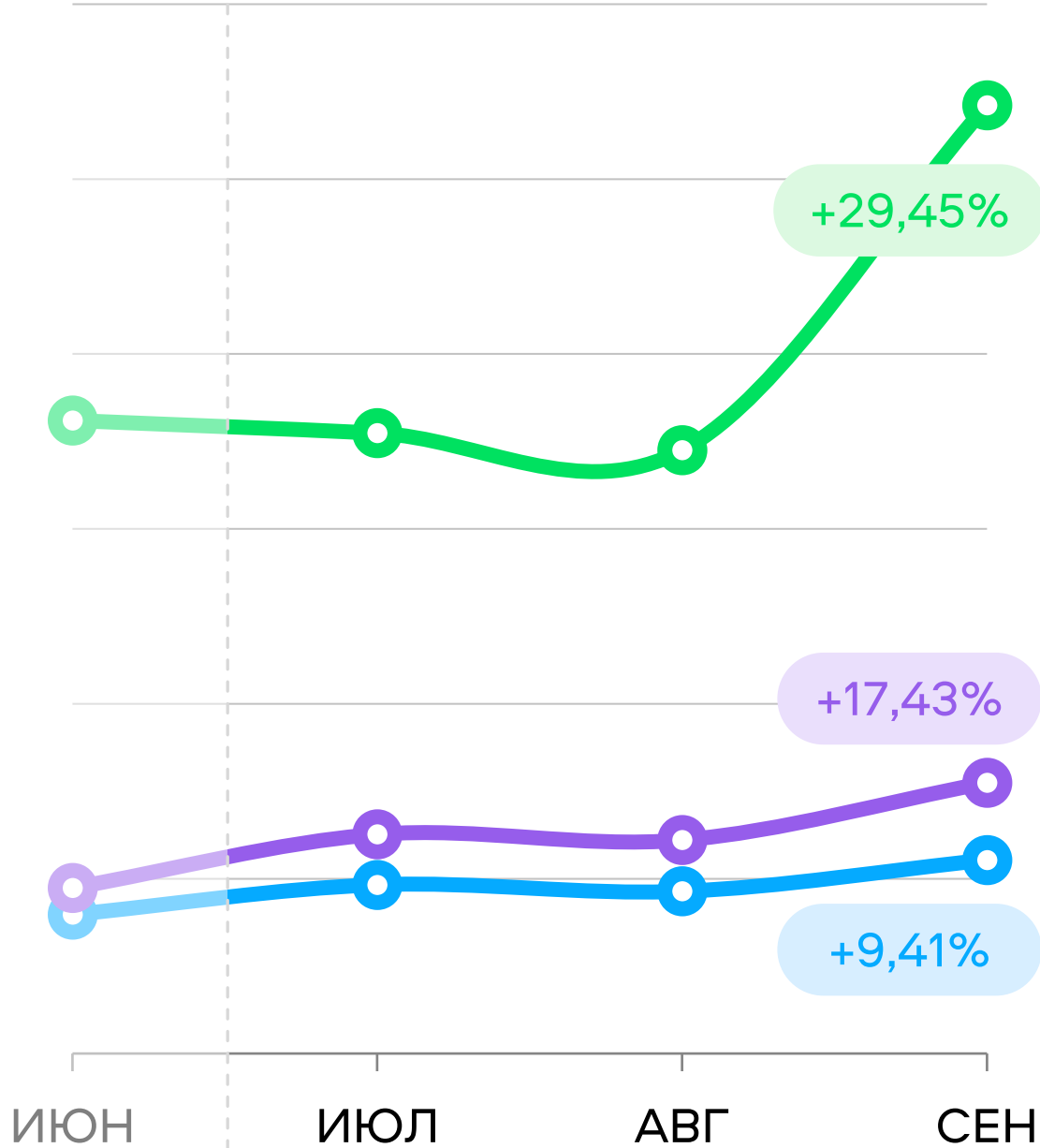
Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



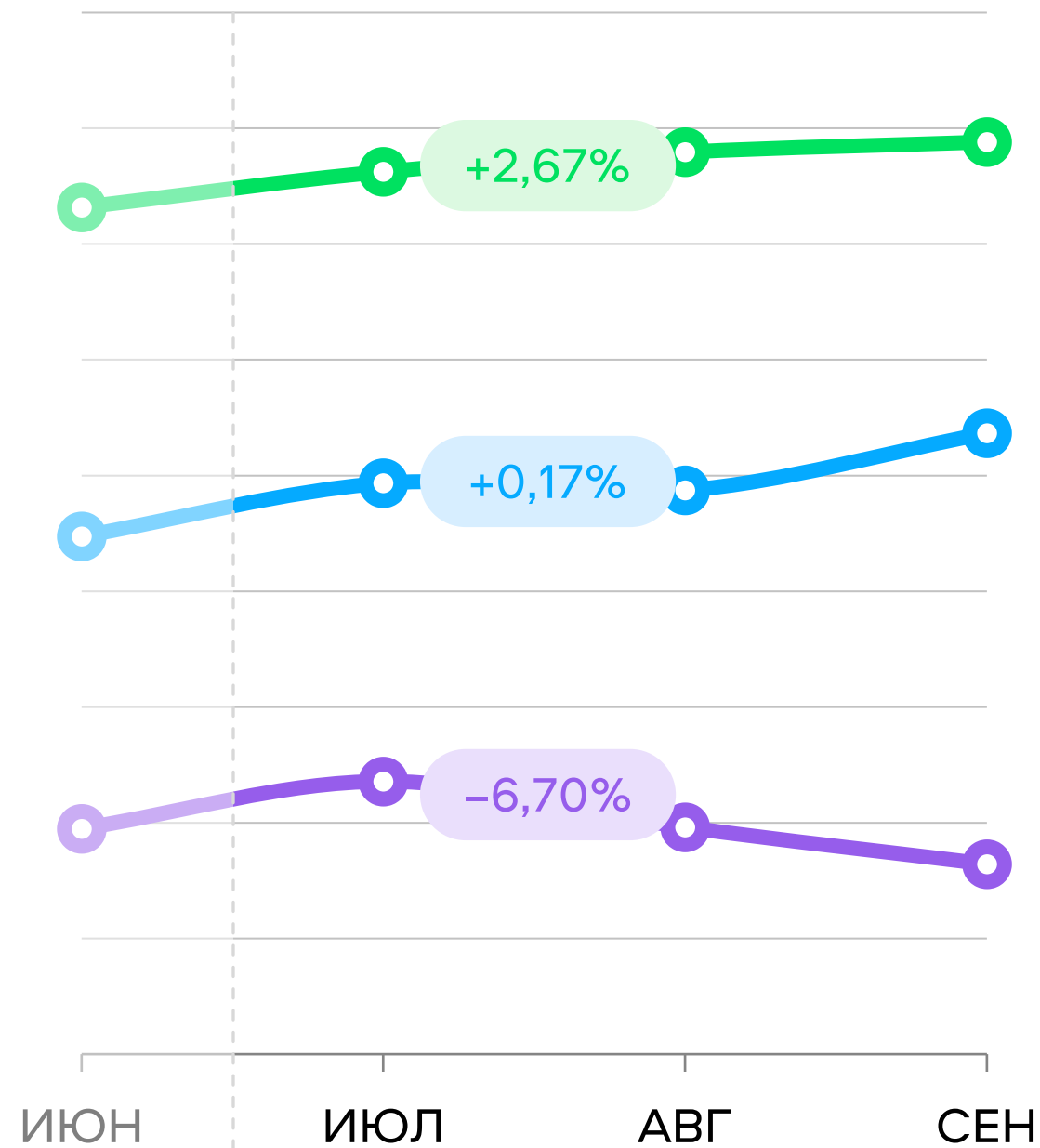
Медианная цена за 1 м² на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



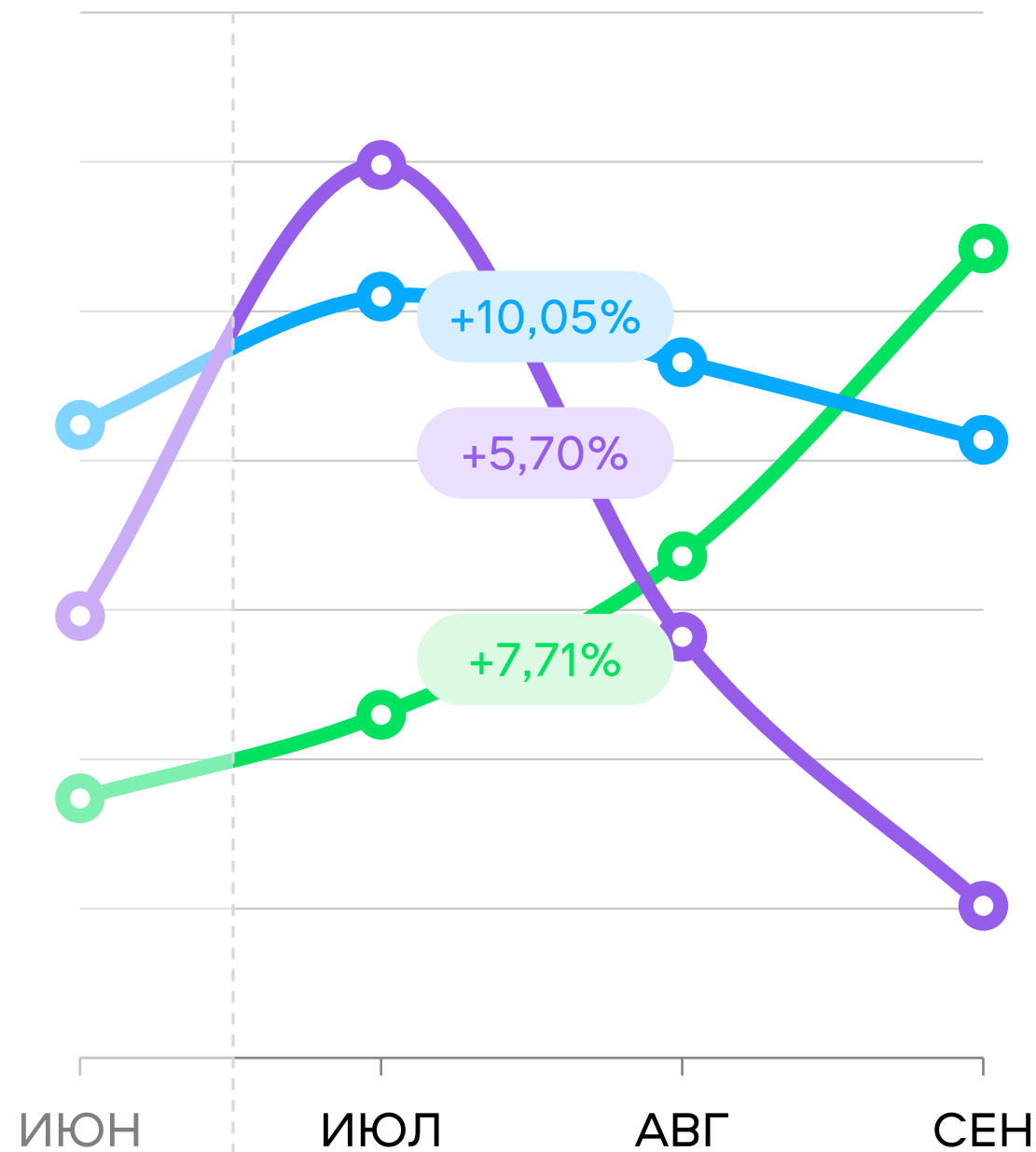
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к июню 2025 г.

Аренда складов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

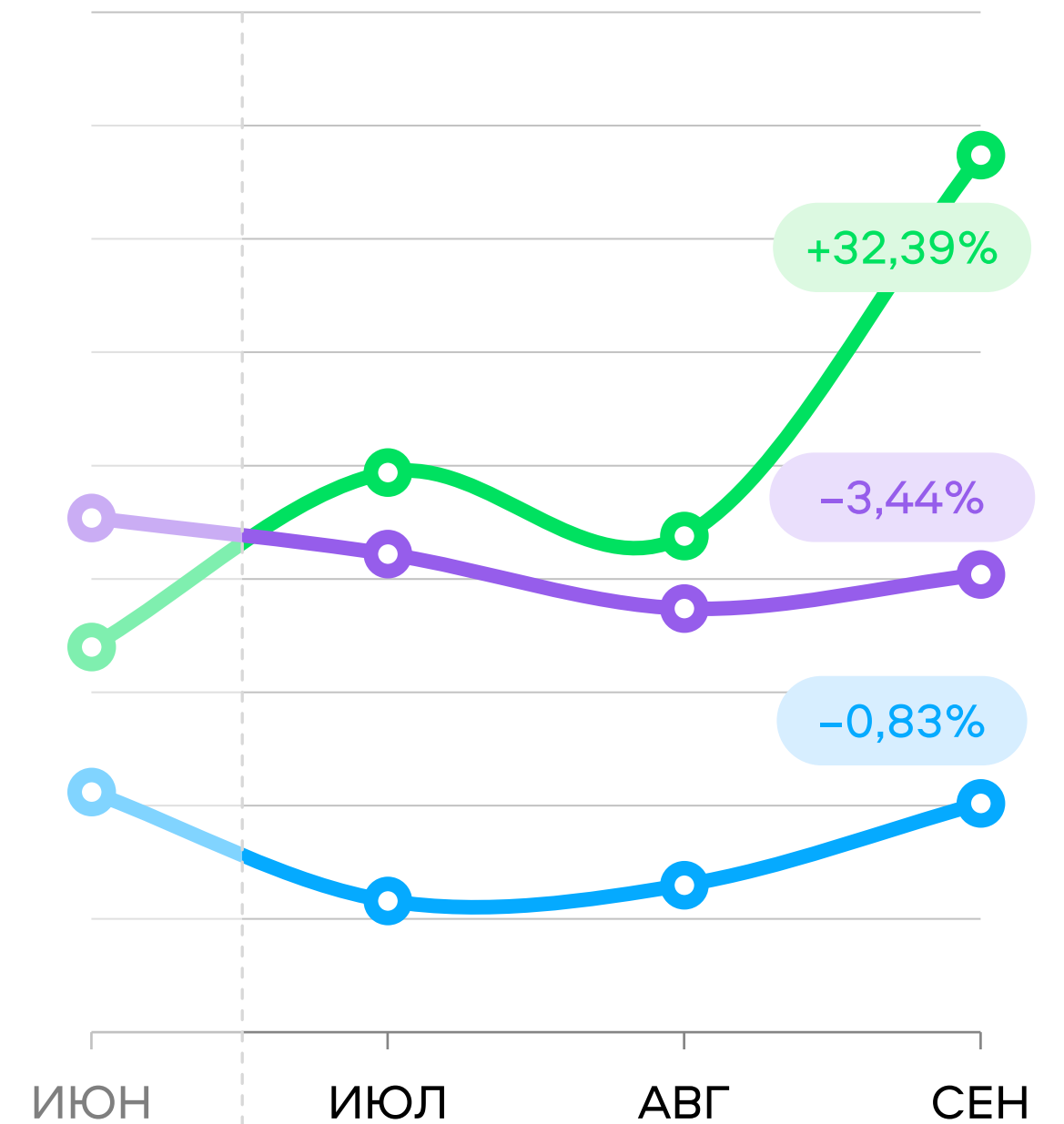
Спрос на Авито за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 3-й квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 3-й квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к июню 2025 г.

● 0 — 100 м² ● 101 — 1 000 м² ● 1 000+ м²

Комментарий эксперта по складской недвижимости



По итогам девяти месяцев 2025 года рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области характеризуется замедлением темпов ввода и изменениями в структуре спроса и предложения.

В регионе введено 325 тыс. м² качественных площадей классов А и В, при этом общий прогноз ввода на весь 2025 год составляет около 633 тыс. м². Это около половины объёма рынка. Выход нового предложения сопровождается значительным снижением доли субаренды: если в середине года субарендные площади ещё были заметны, то на сегодняшний день их практически нет.

Уровень вакантных площадей по прямой аренде составляет примерно 2,4%, что связано с естественной ротацией: компании оптимизируют свои площади, переезжают, освобождая часть недвижимости. Спрос сократился, и средний срок экспозиции объектов увеличился, а ставки аренды демонстрируют снижение, что является следствием общей макроэкономической конъюнктуры: сокращение производственной активности, падение объёмов дистрибуции и снижение покупательской способности.

Филипп Чайка

партнёр, руководитель отдела складской
и промышленной недвижимости IPG.Estate



Комментарий эксперта по складской недвижимости



Объём сделок за девять месяцев составил около 250 тыс. м², причём более половины пришлось на несколько крупных сделок объёмом 108 тыс. м² и 63 тыс. м². Остальные сделки — преимущественно аренда помещений малых и средних размеров, что указывает на охлаждение активности на рынке.

Рынок земли для промышленных проектов в регионе практически заморожен, запросы на приобретение участков сокращаются, и девелоперы откладывают запуск новых проектов, особенно спекулятивного строительства. При сохранении текущих тенденций в 2026 году ожидается ввод спекулятивных складских площадей не более 200 тыс. м² с сохранением уровня вакантности на текущем уровне за счёт частичного поглощения.

Рынок производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга находится в фазе сбалансированной стабилизации и адаптации, участники рынка проявляют осторожность, ориентируясь на долгосрочную перспективу.

Филипп Чайка

партнёр, руководитель отдела складской
и промышленной недвижимости IPG.Estate





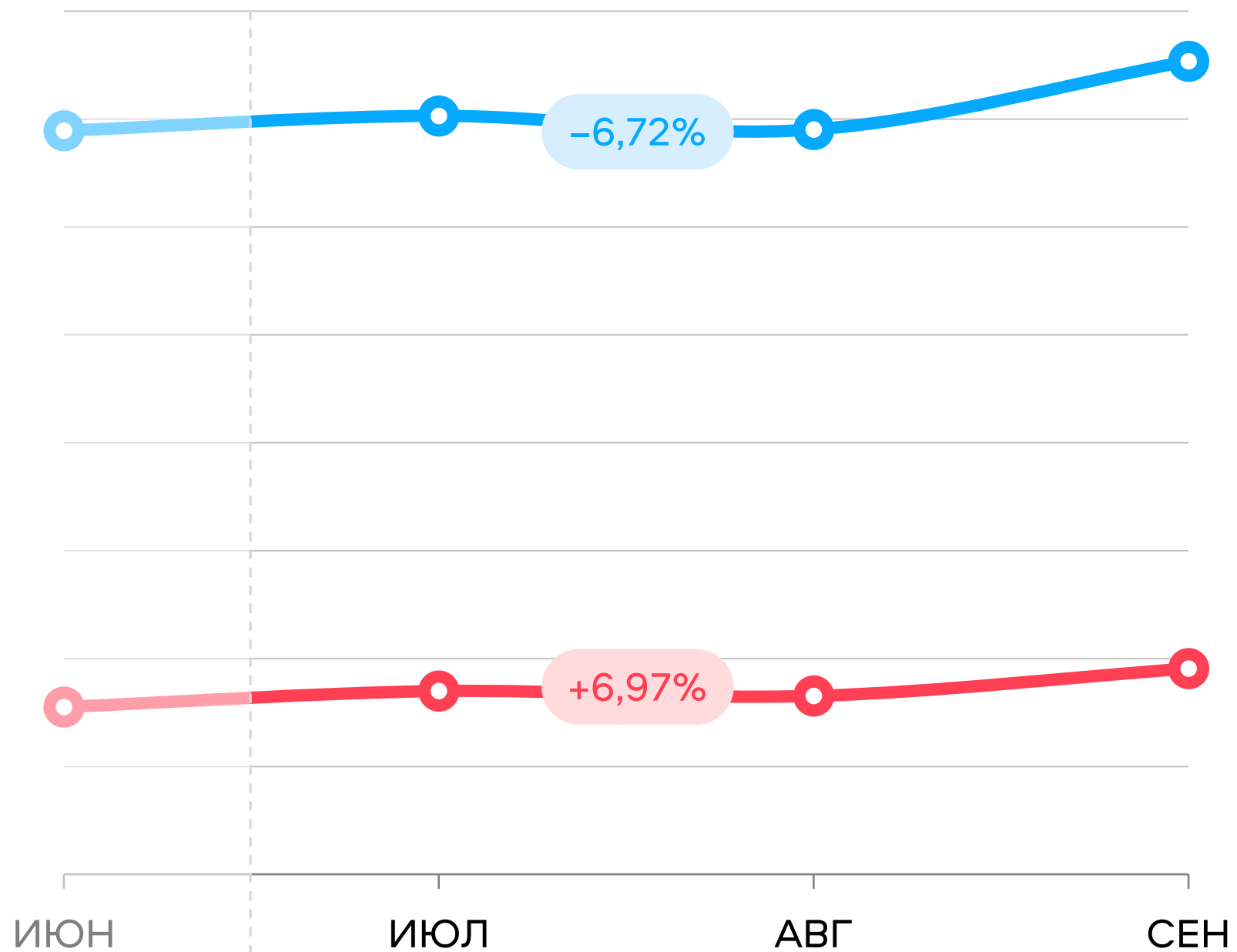
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 3-й квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Торговая недвижимость в России

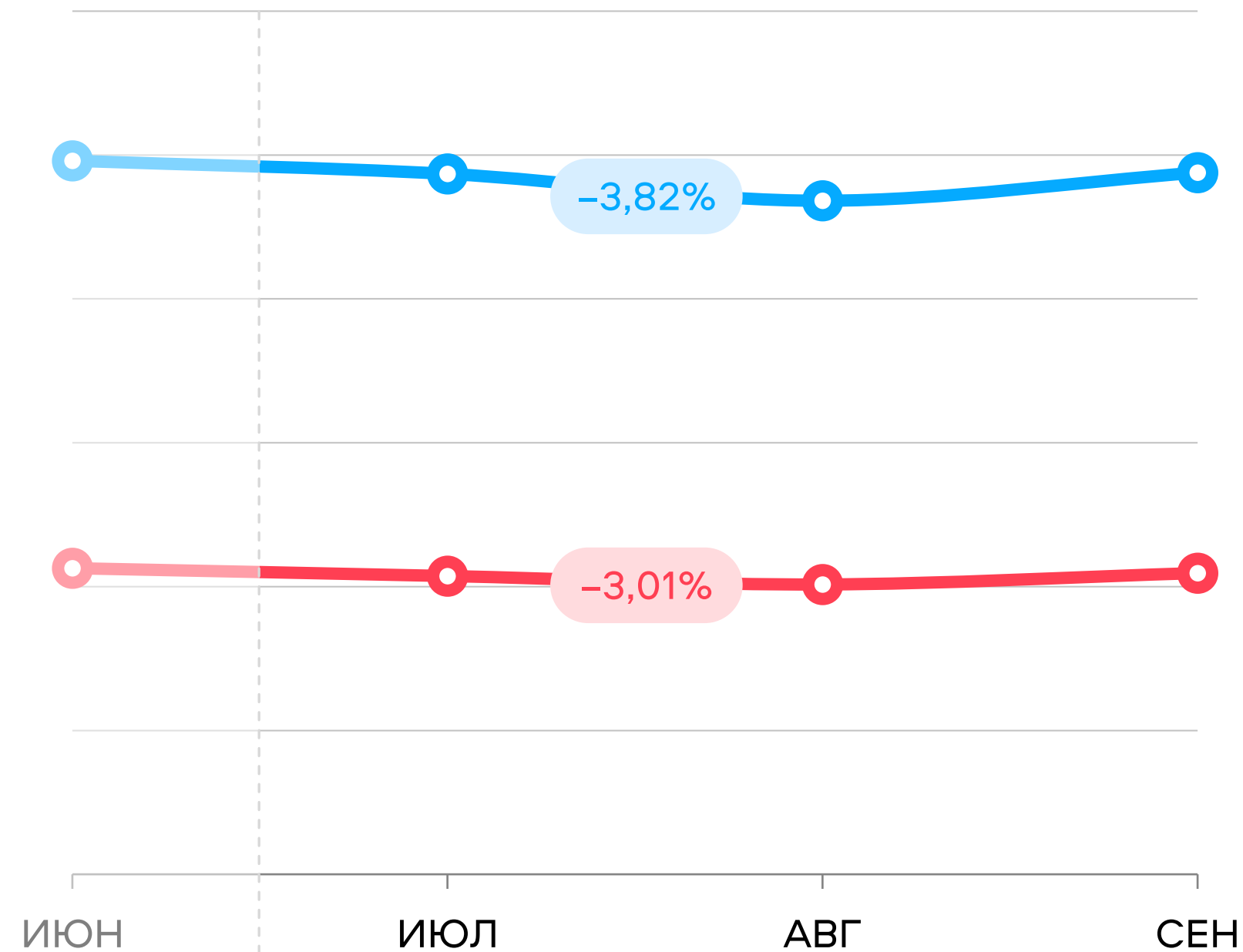


Торговая недвижимость до 100 м² в России

Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.

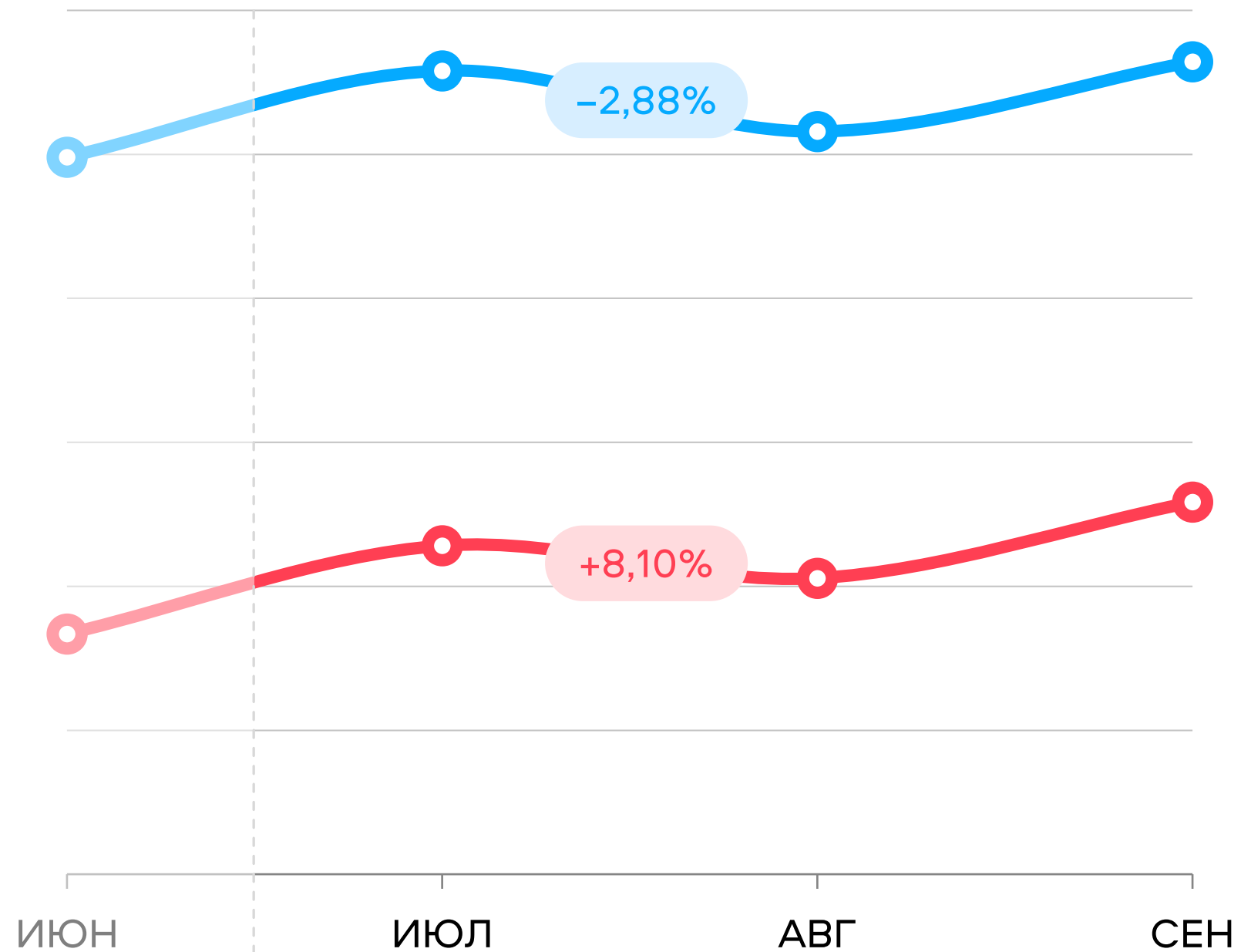


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.

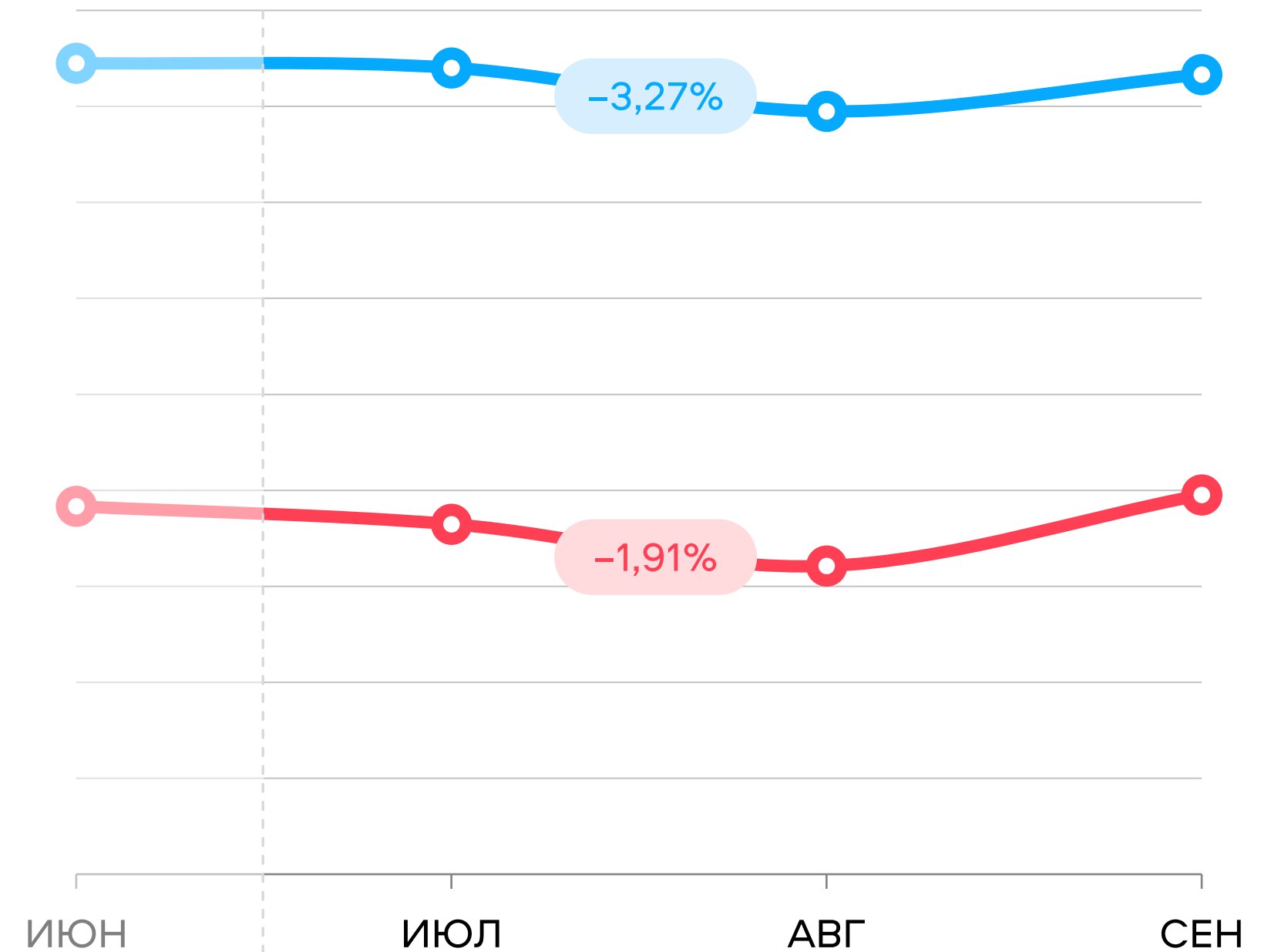
● Продажа ● Аренда

Торговая недвижимость 101–300 м² в России

Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.

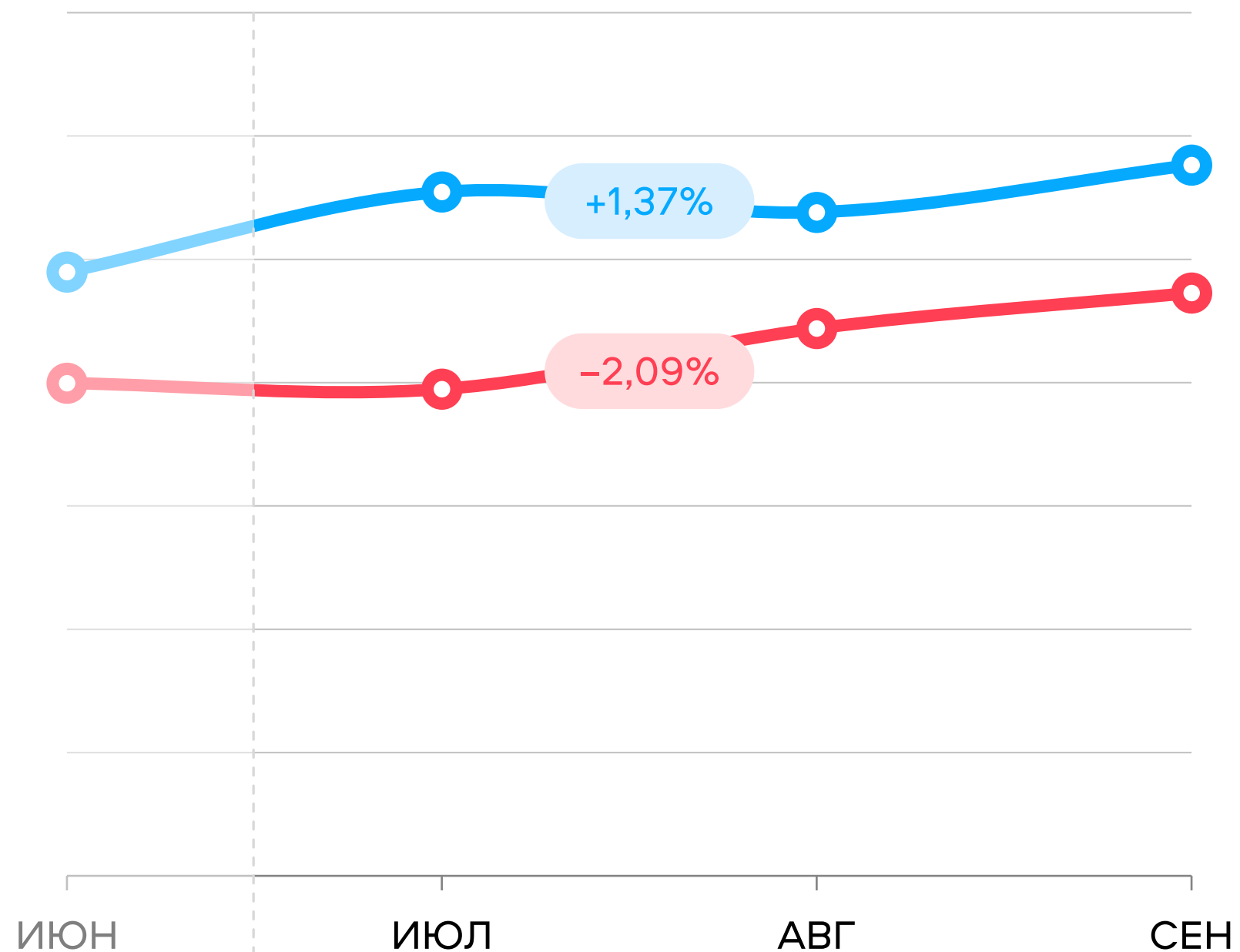


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.

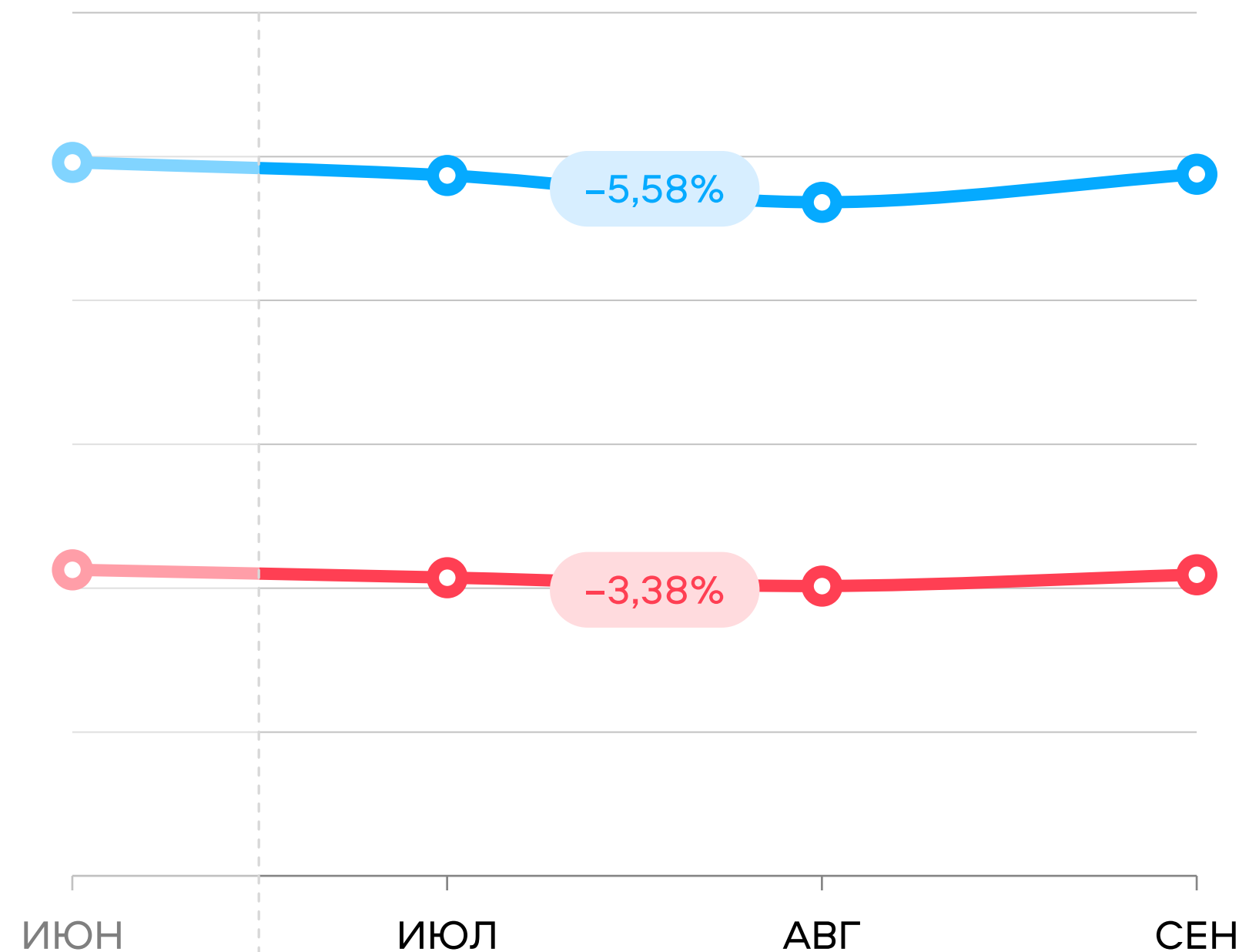
● Продажа ● Аренда

Торговая недвижимость от 300 м² в России

Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.

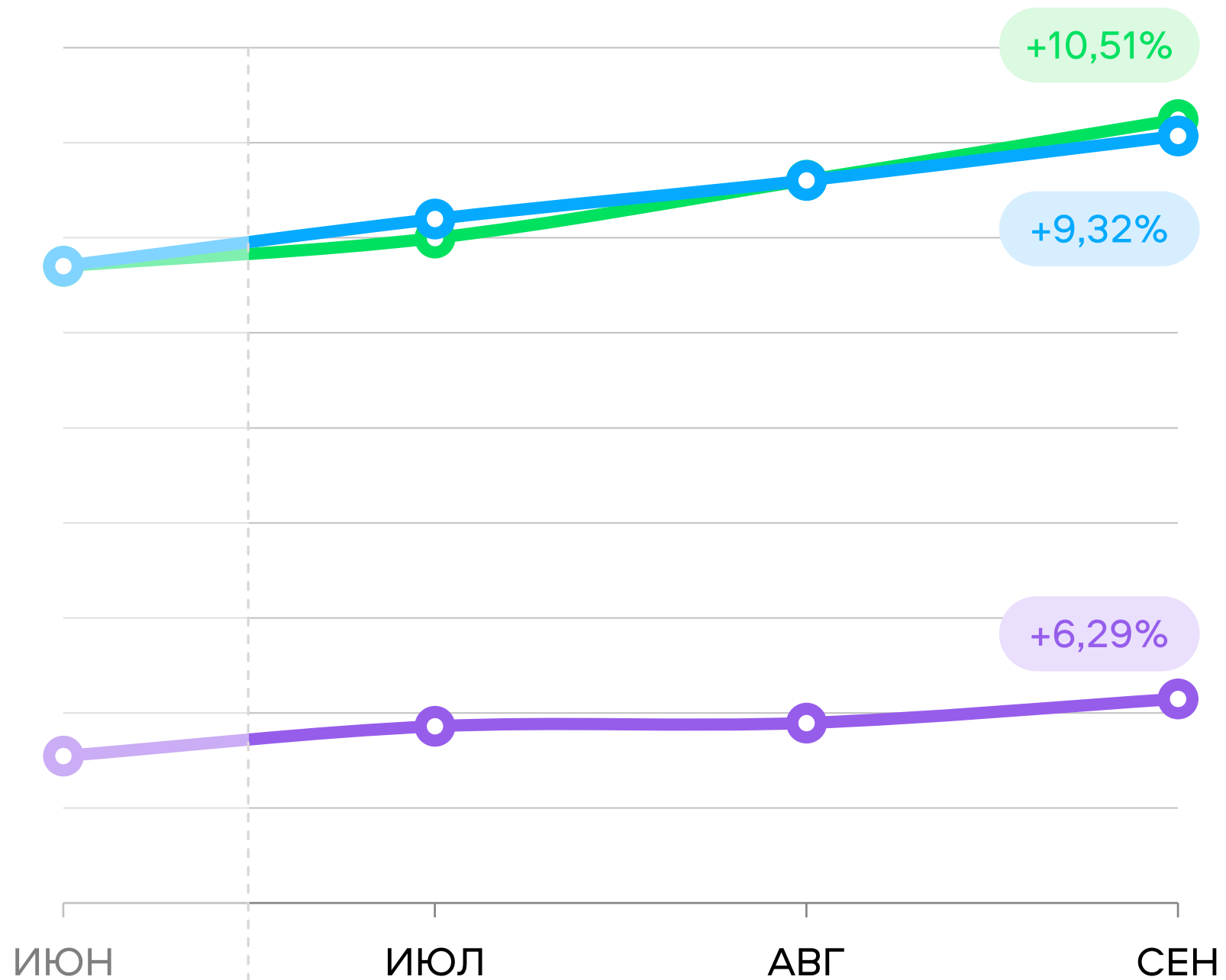


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.

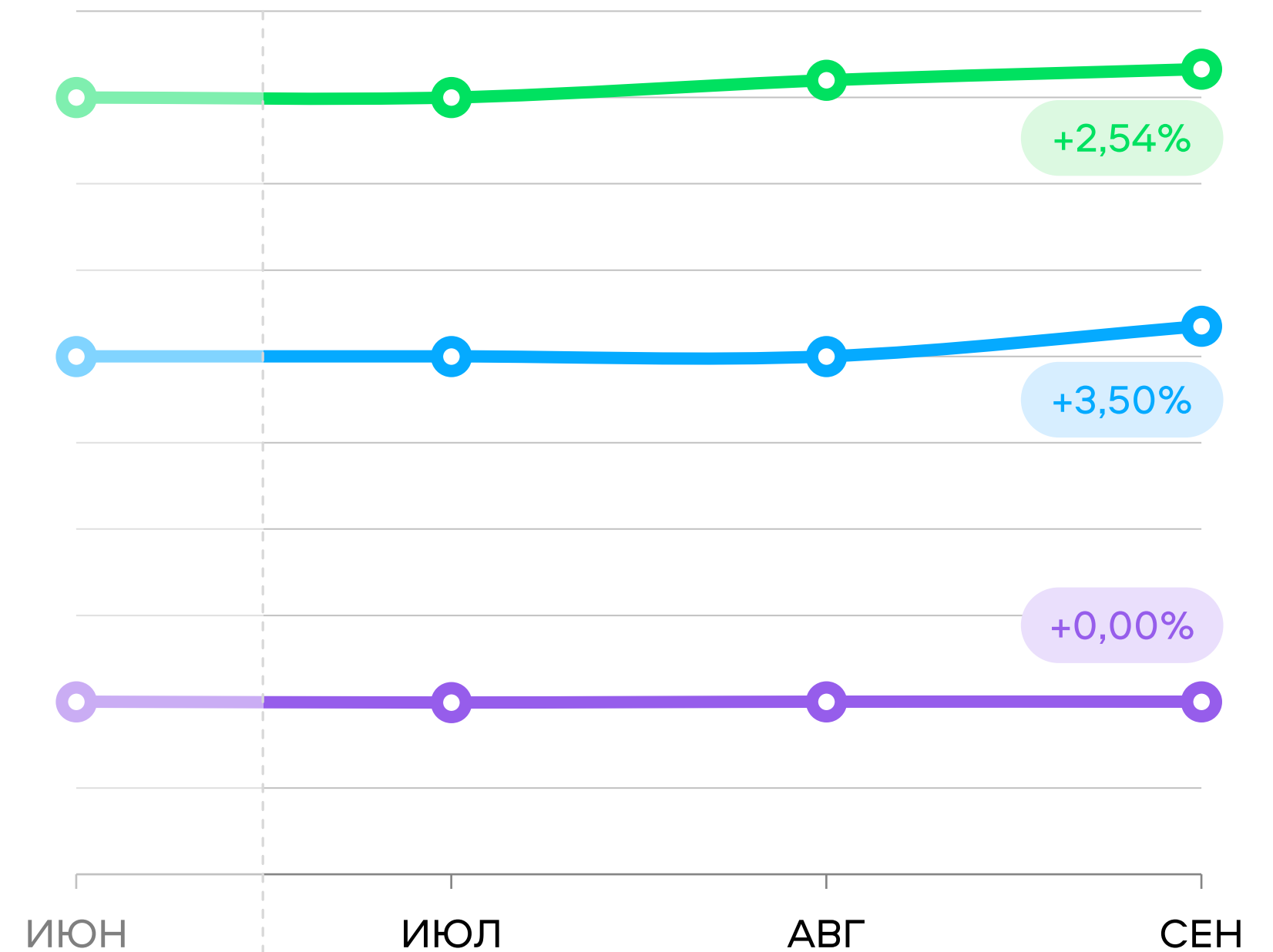
● Продажа ● Аренда

Цены на торговую недвижимость в России

Медианная цена продажи 1 м² на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Медианная цена аренды 1 м² на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



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

● 0 — 100 м² ● 101 — 300 м² ● 300+ м²



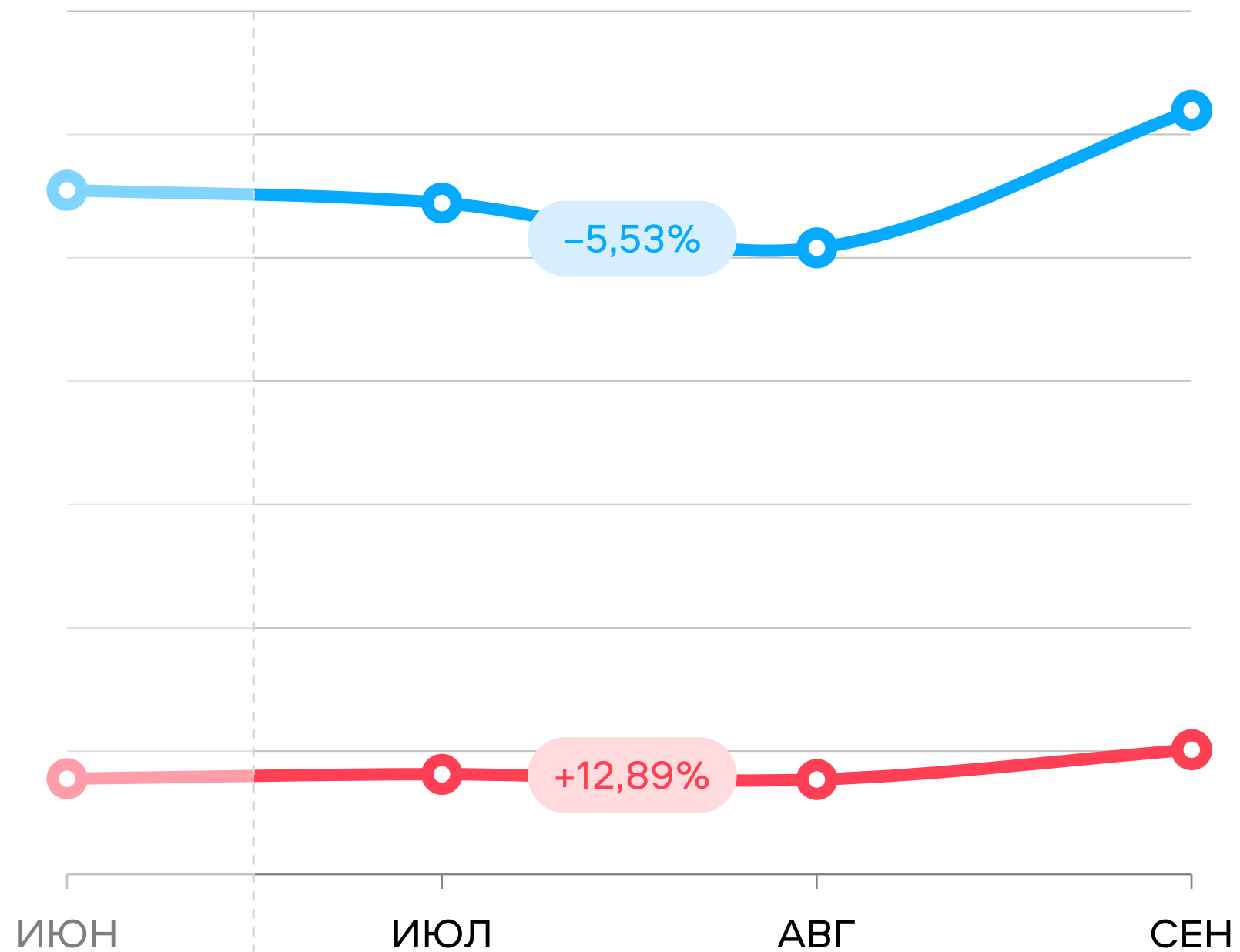
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 3-й квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Торговая недвижимость в Москве

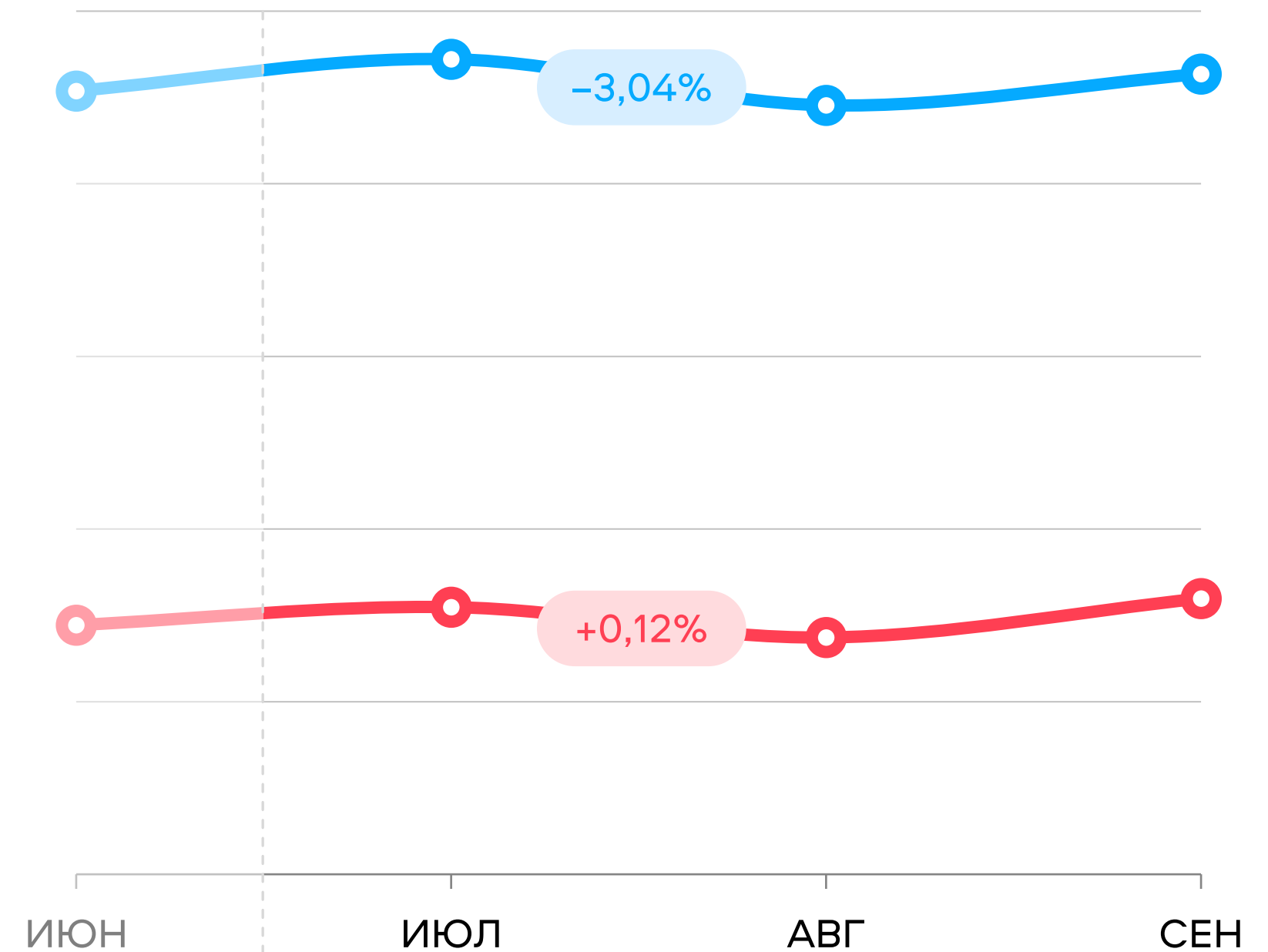


Торговая недвижимость до 100 м² в Москве

Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.

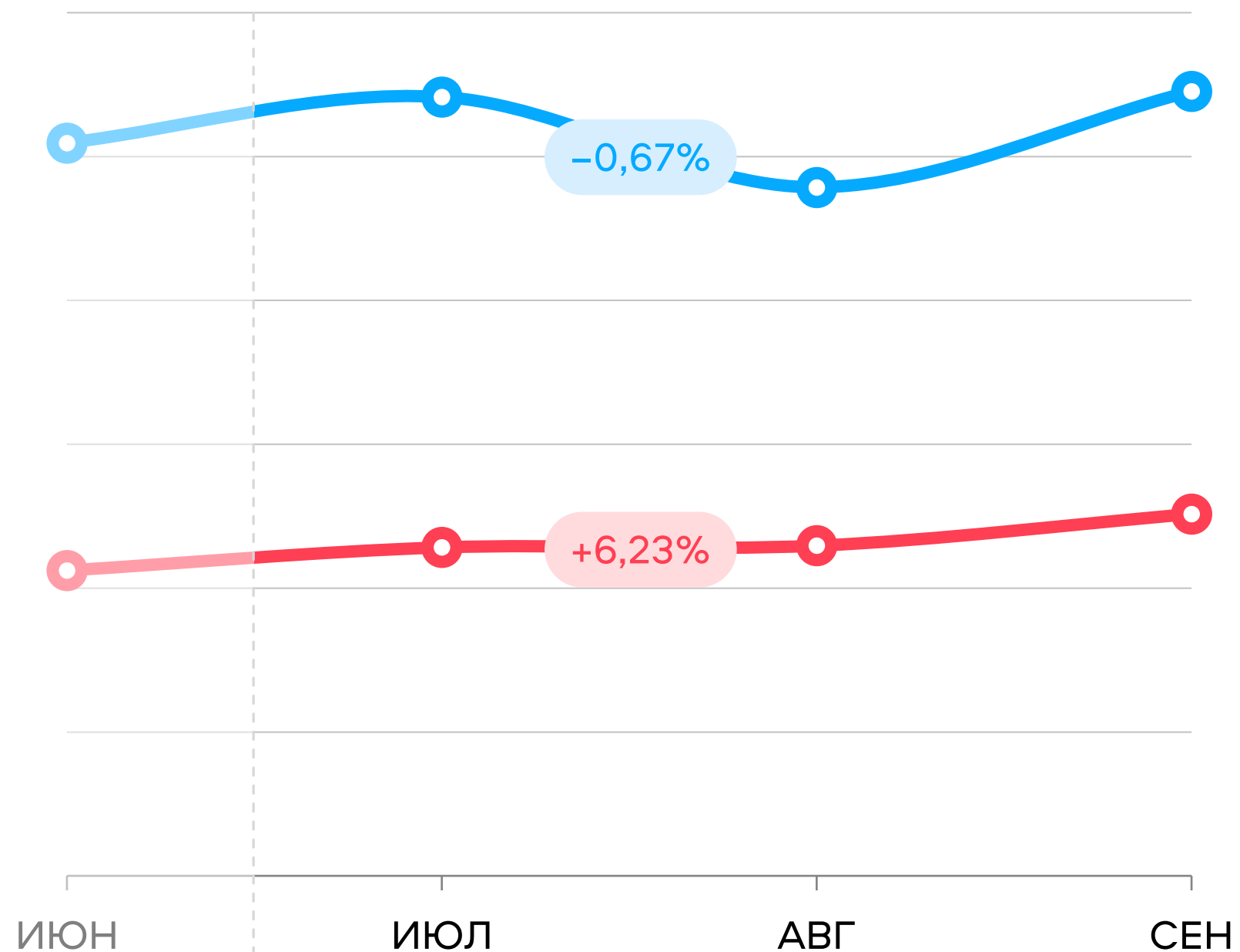


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.

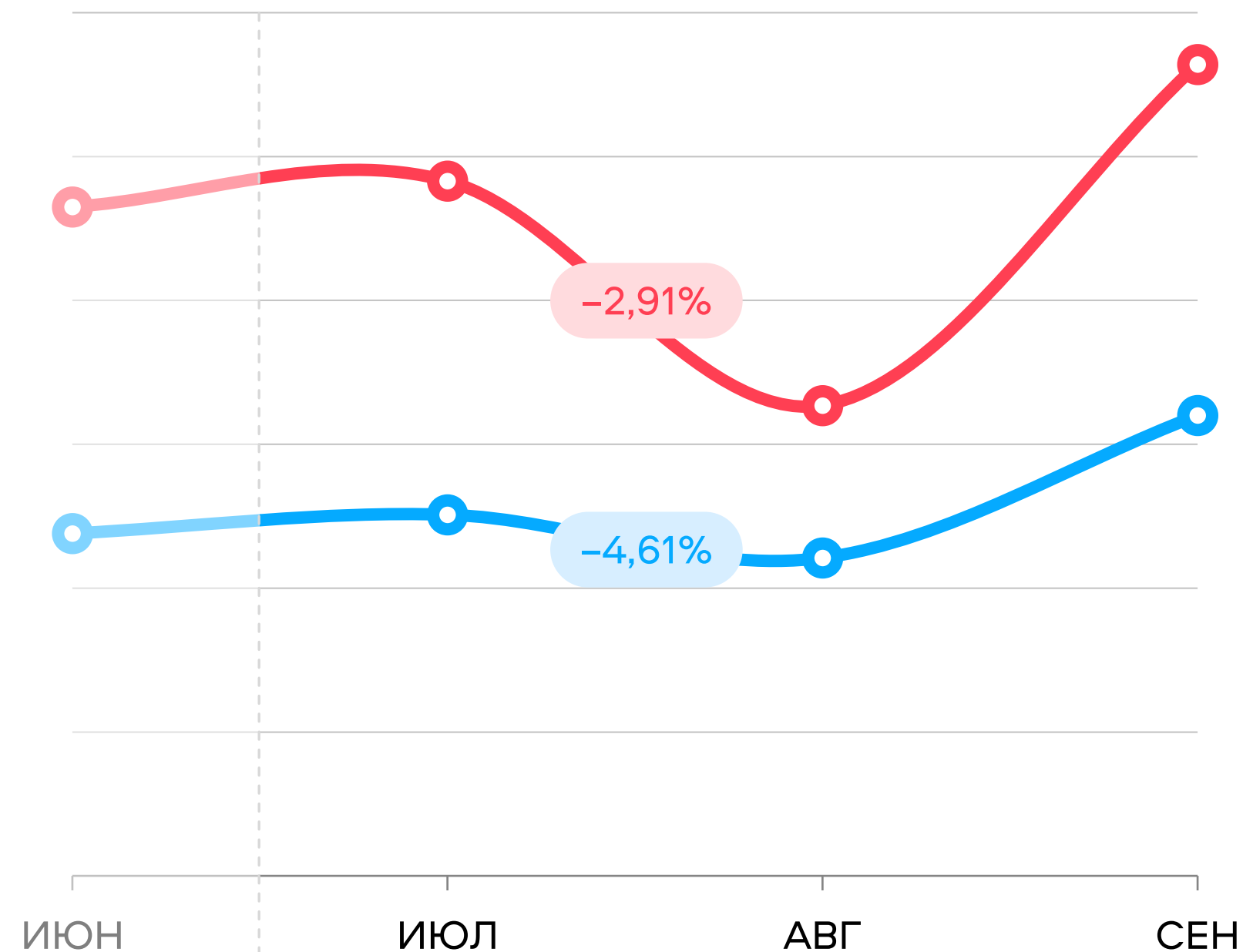
● Продажа ● Аренда

Торговая недвижимость 101–300 м² в Москве

Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.

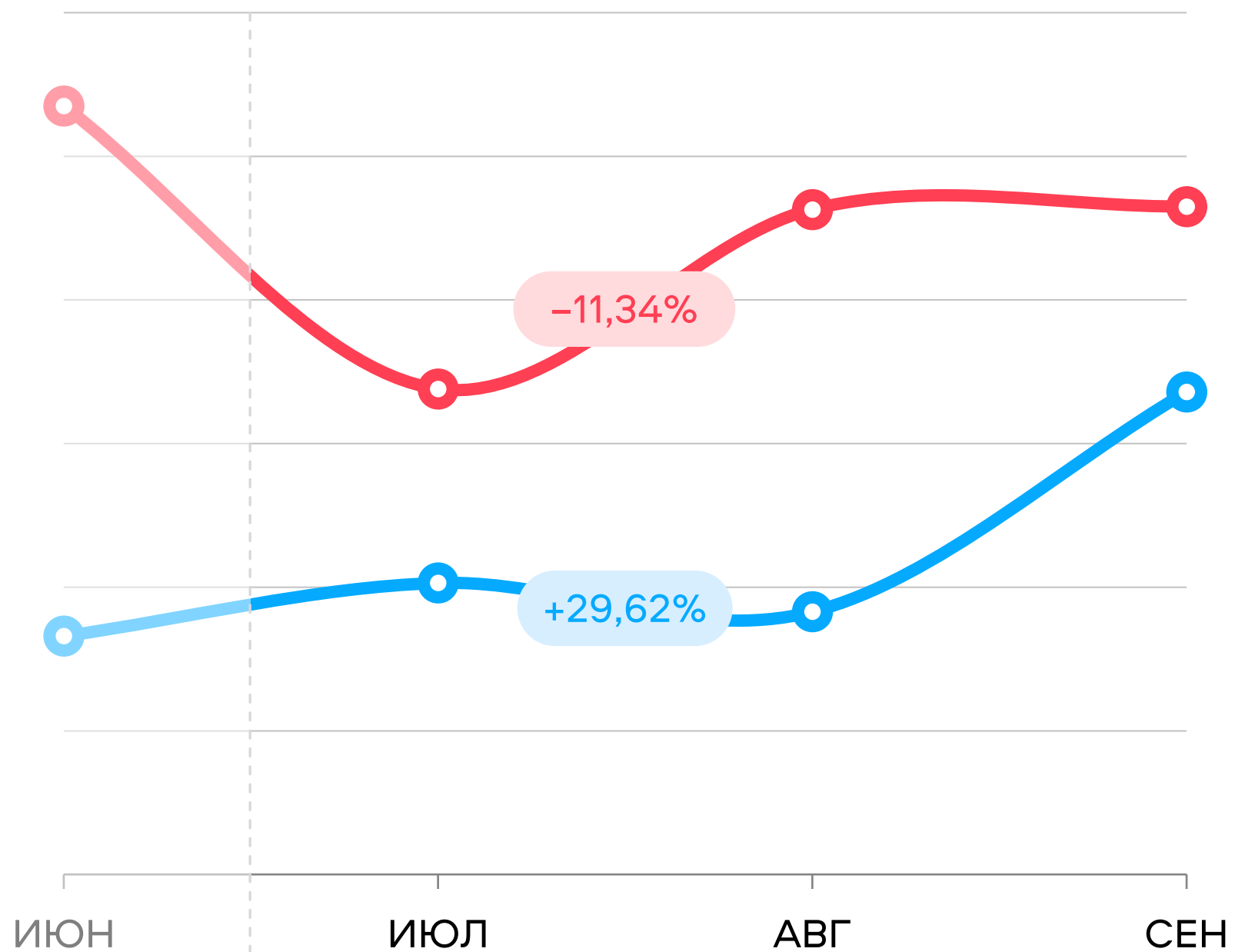


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.

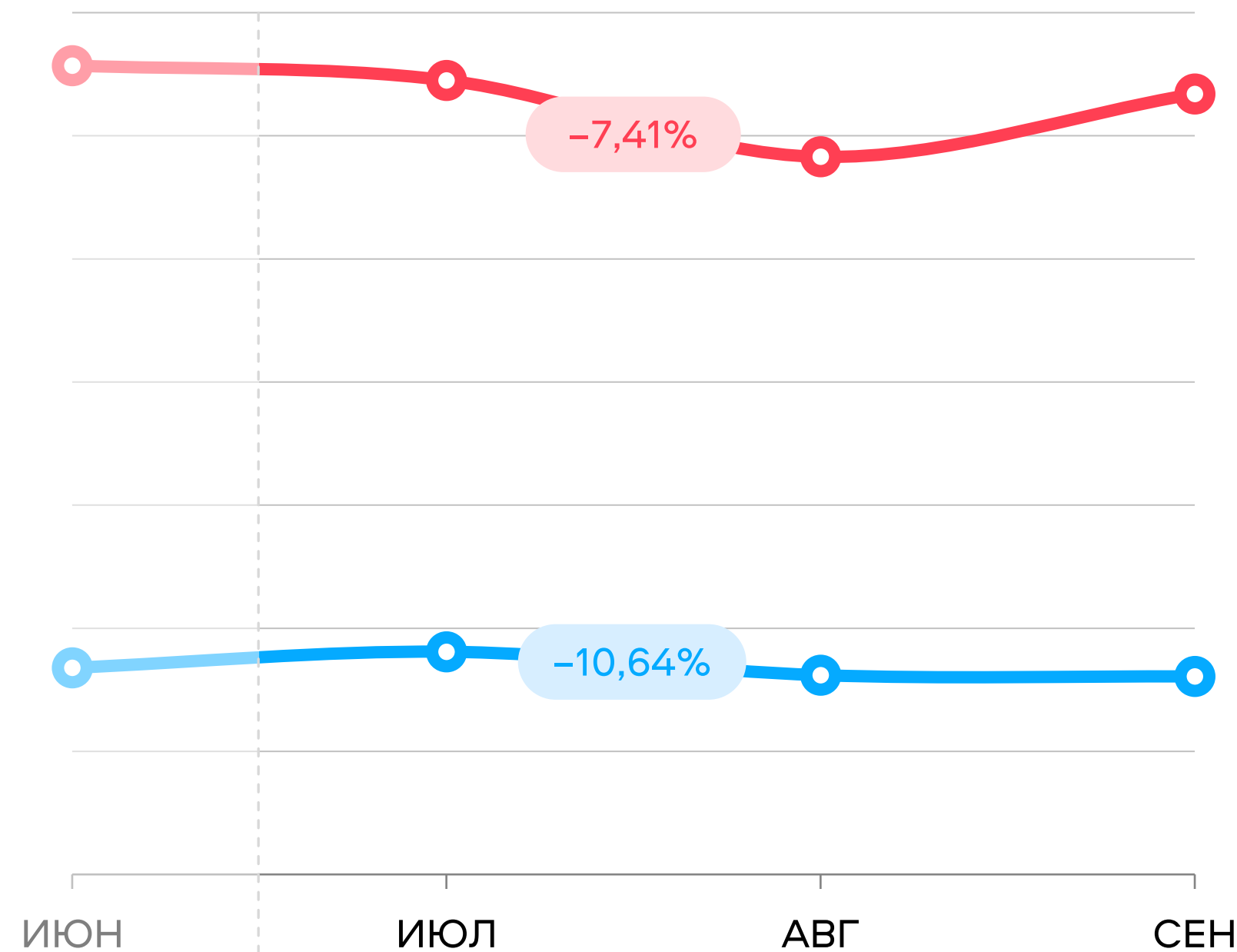
● Продажа ● Аренда

Торговая недвижимость от 300 м² в Москве

Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.

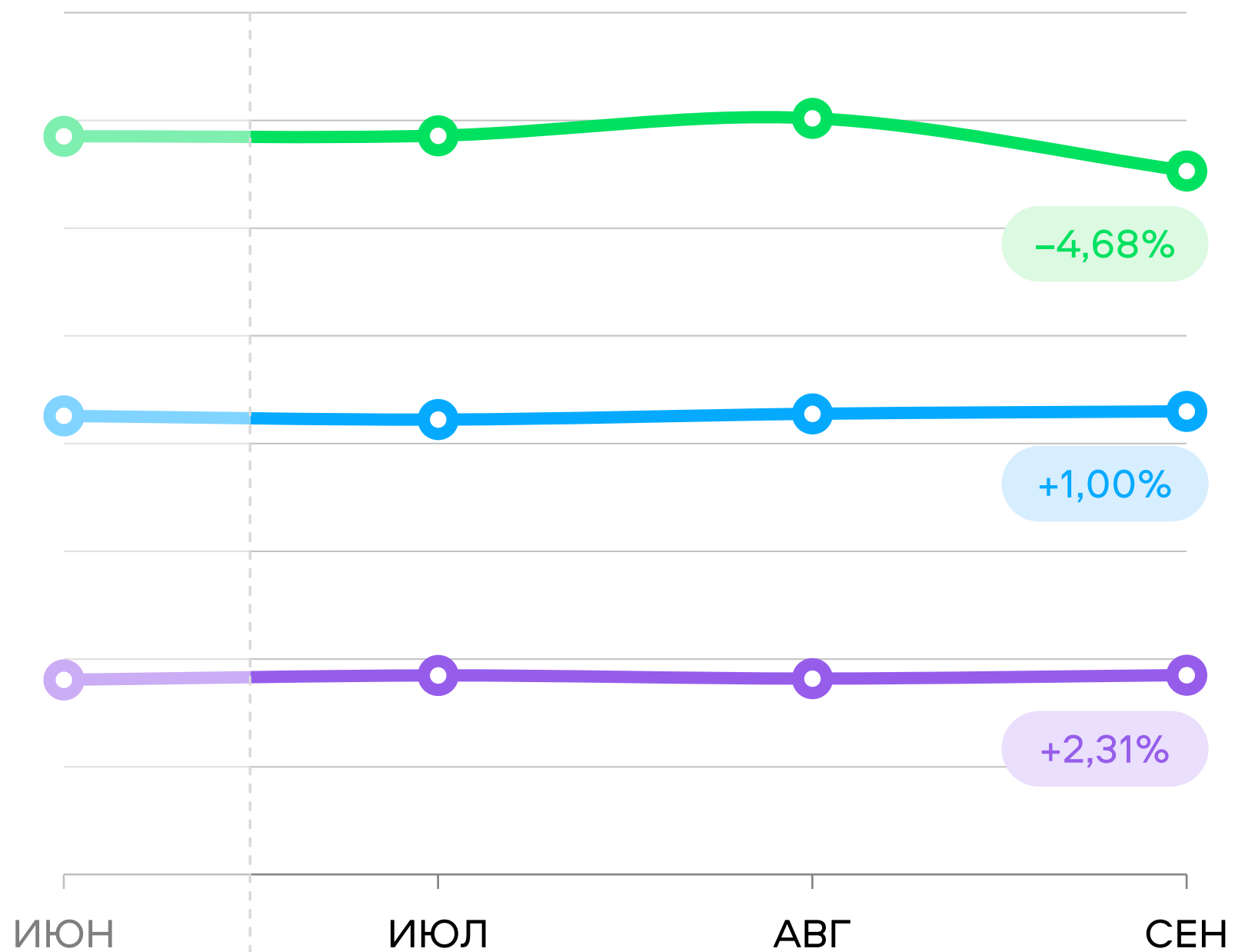


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.

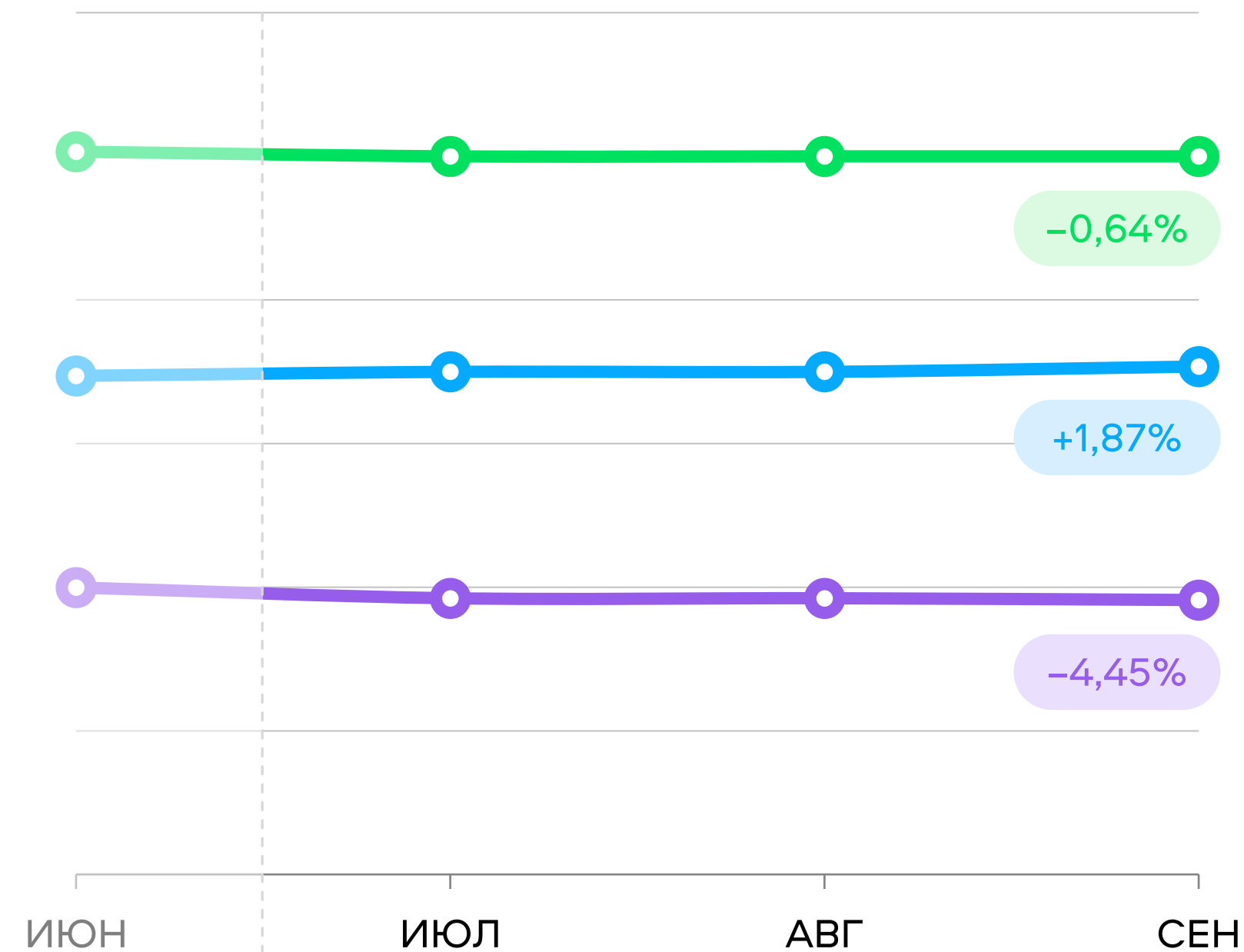
● Продажа ● Аренда

Цены на торговую недвижимость в Москве

Медианная цена продажи 1 м² на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Медианная цена аренды 1 м² на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



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

● 0 — 100 м² ● 101 — 300 м² ● 300+ м²

Комментарий эксперта по складской недвижимости



Конец 3-го и начало 4-го квартала всегда связаны с закрытием годовых бюджетов и подведением итогов выполнения планов, поставленных в начале года.

То есть у многих развитие уже не такое активное, как в течение 2-го и 3-го кварталов. По результатам этого года мы наблюдаем спад активности и снижение спроса из-за рыночной ситуации — поэтому многие торговые операторы пересмотрели планы по развитию и обратили своё внимание на оптимизацию или уменьшение своих форматов.

Арендаторы стали аккуратны в выборе объектов: более детально просчитывают экономику и рассматривают определённые локации, в которых уверены. Во внимание принимаются наличие высокого трафика, нужной целевой аудитории и стоимость.

Марина Маркова
руководитель направления
«Street retail» «Магазин Магазинов»





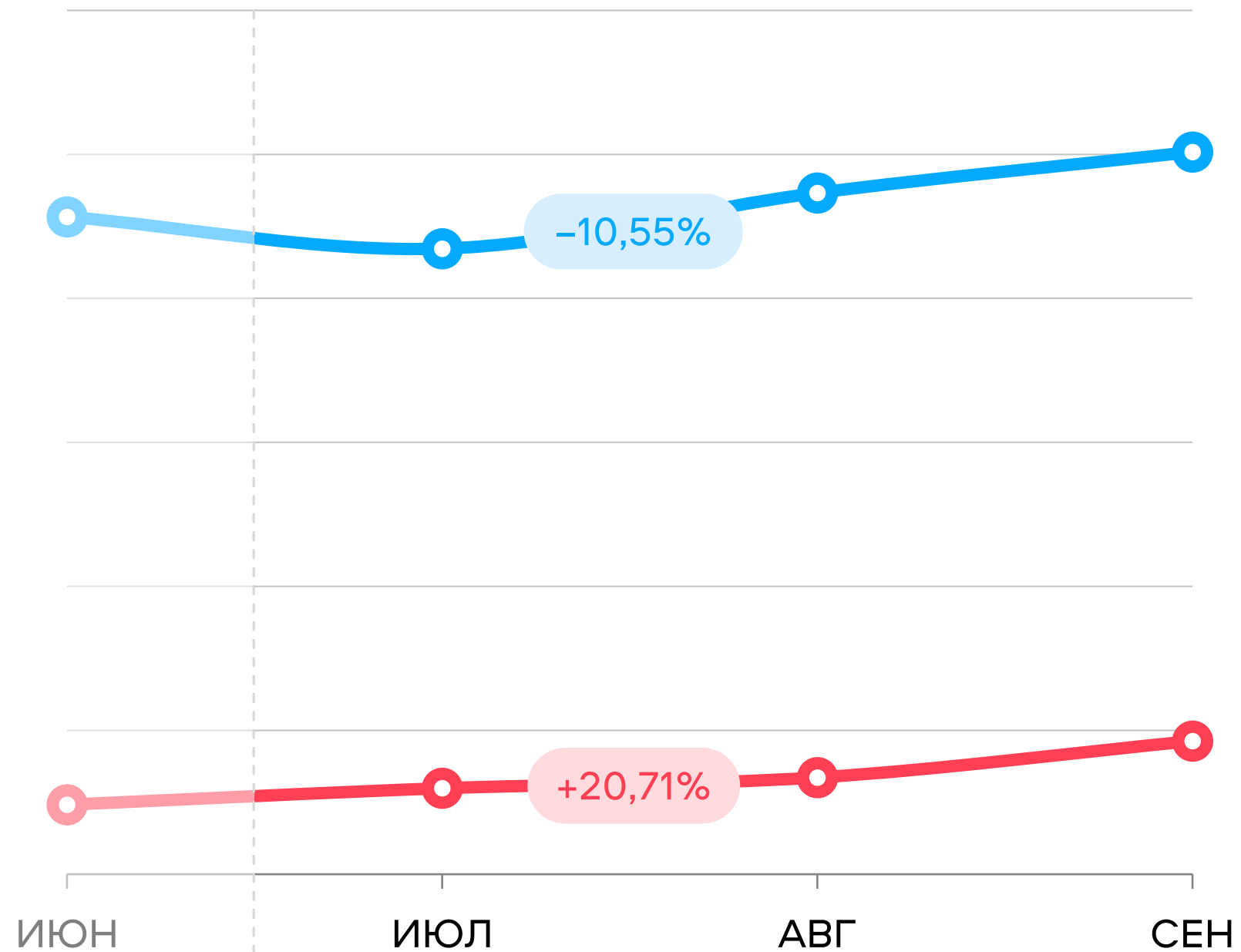
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 3-й квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Торговая недвижимость в Санкт-Петербурге

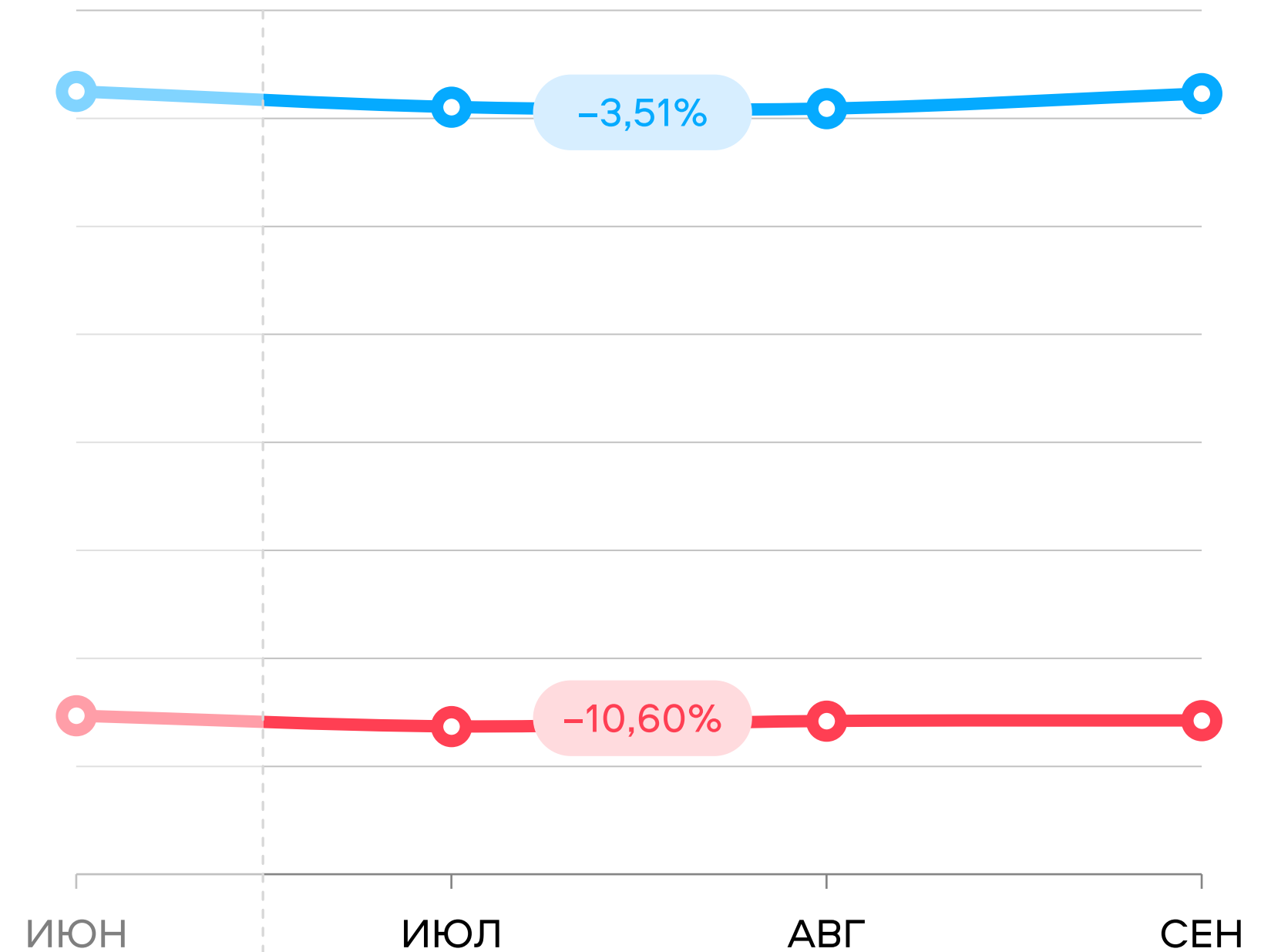


Торговая недвижимость до 100 м² в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.

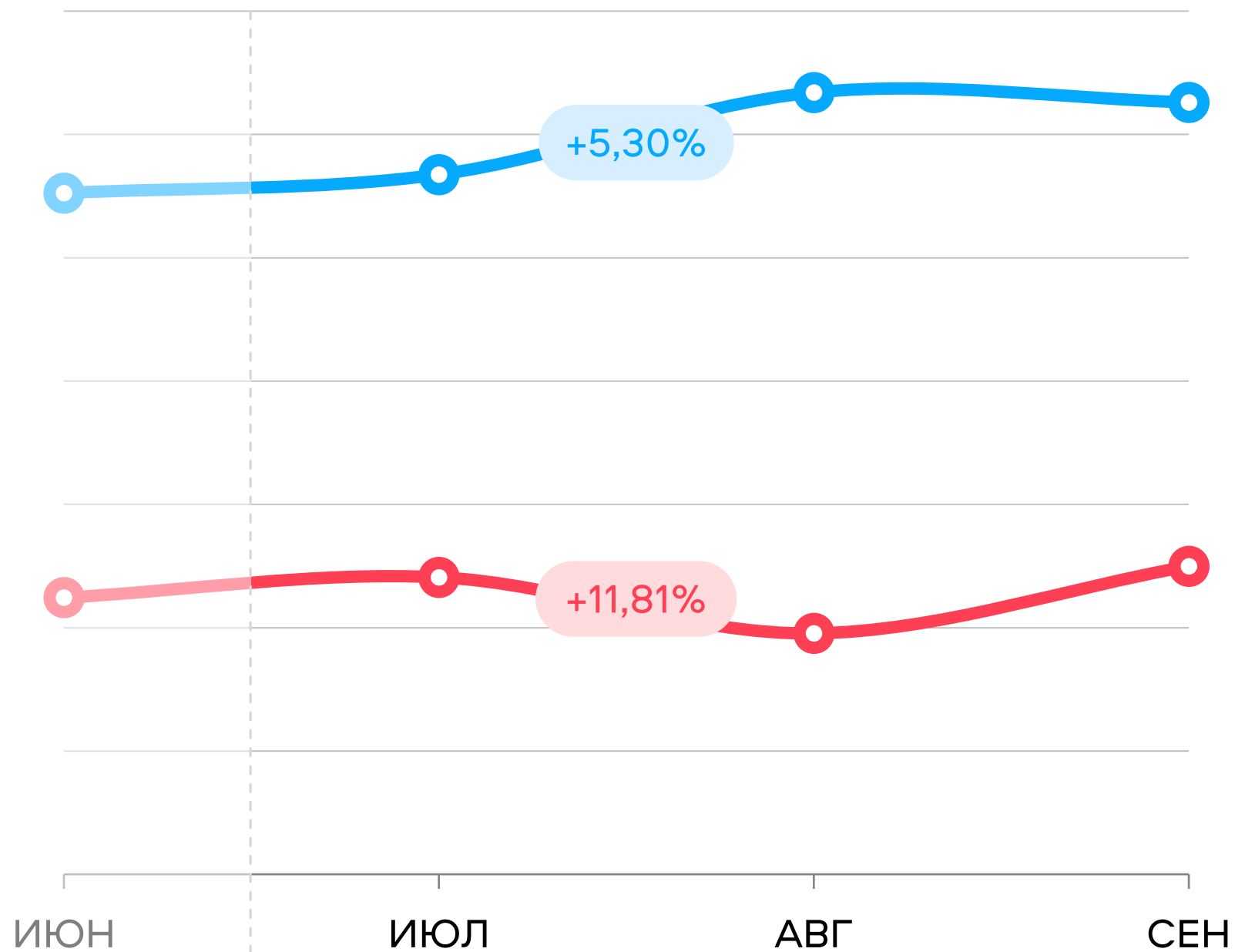


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.

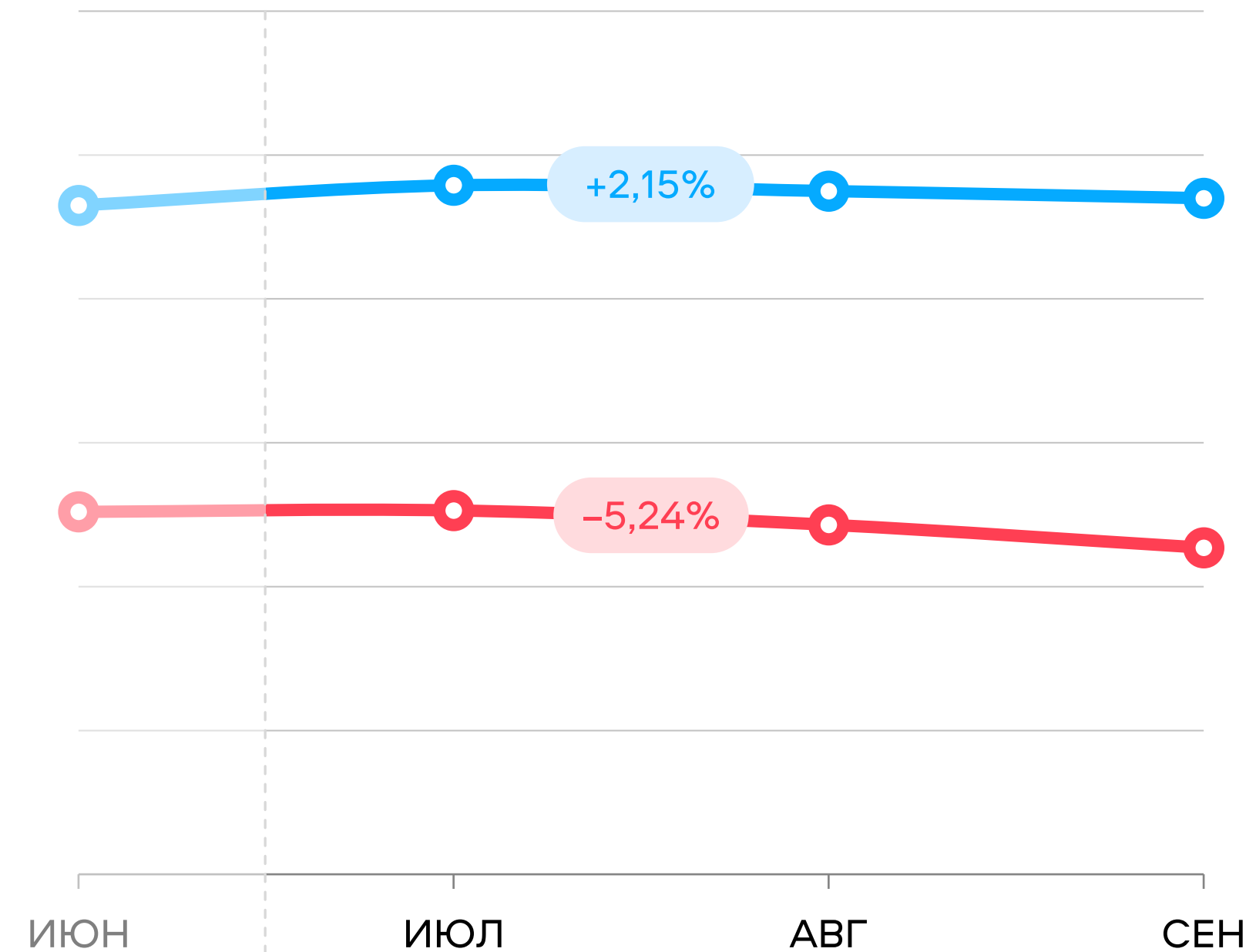
● Продажа ● Аренда

Торговая недвижимость 101–300 м² в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.

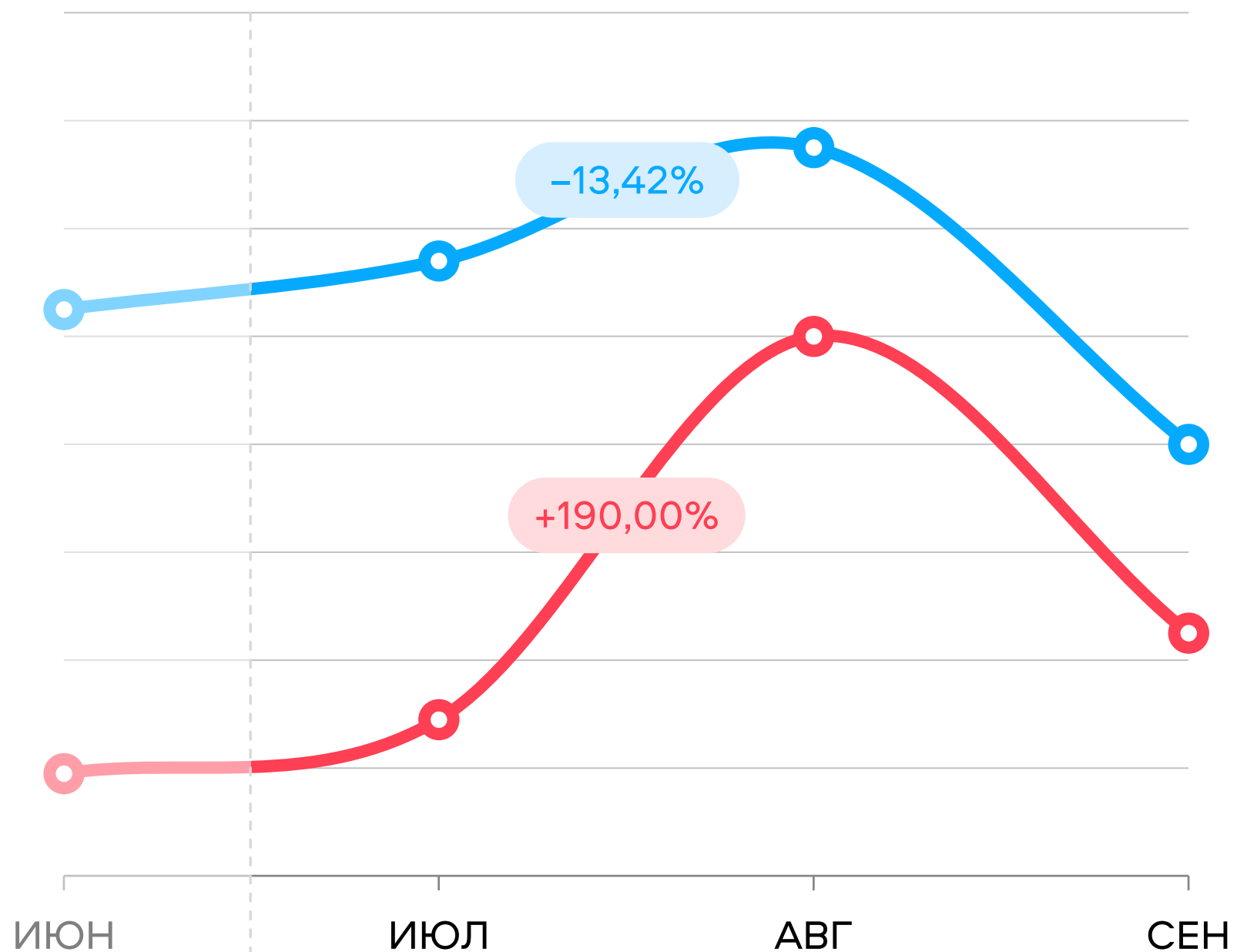


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.

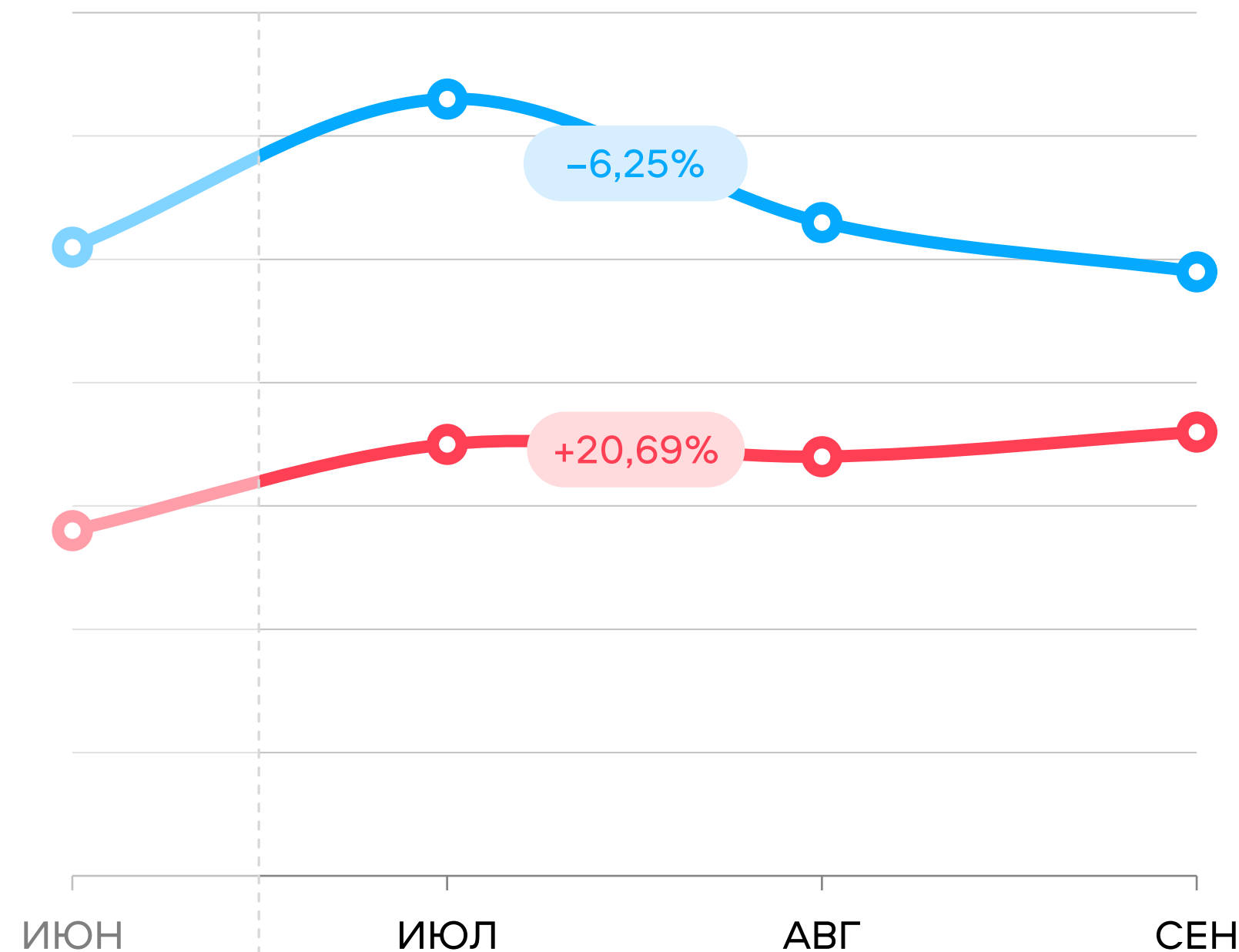
● Продажа ● Аренда

Торговая недвижимость от 300 м² в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито
за 3-й квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 3-й квартал 2025 г.

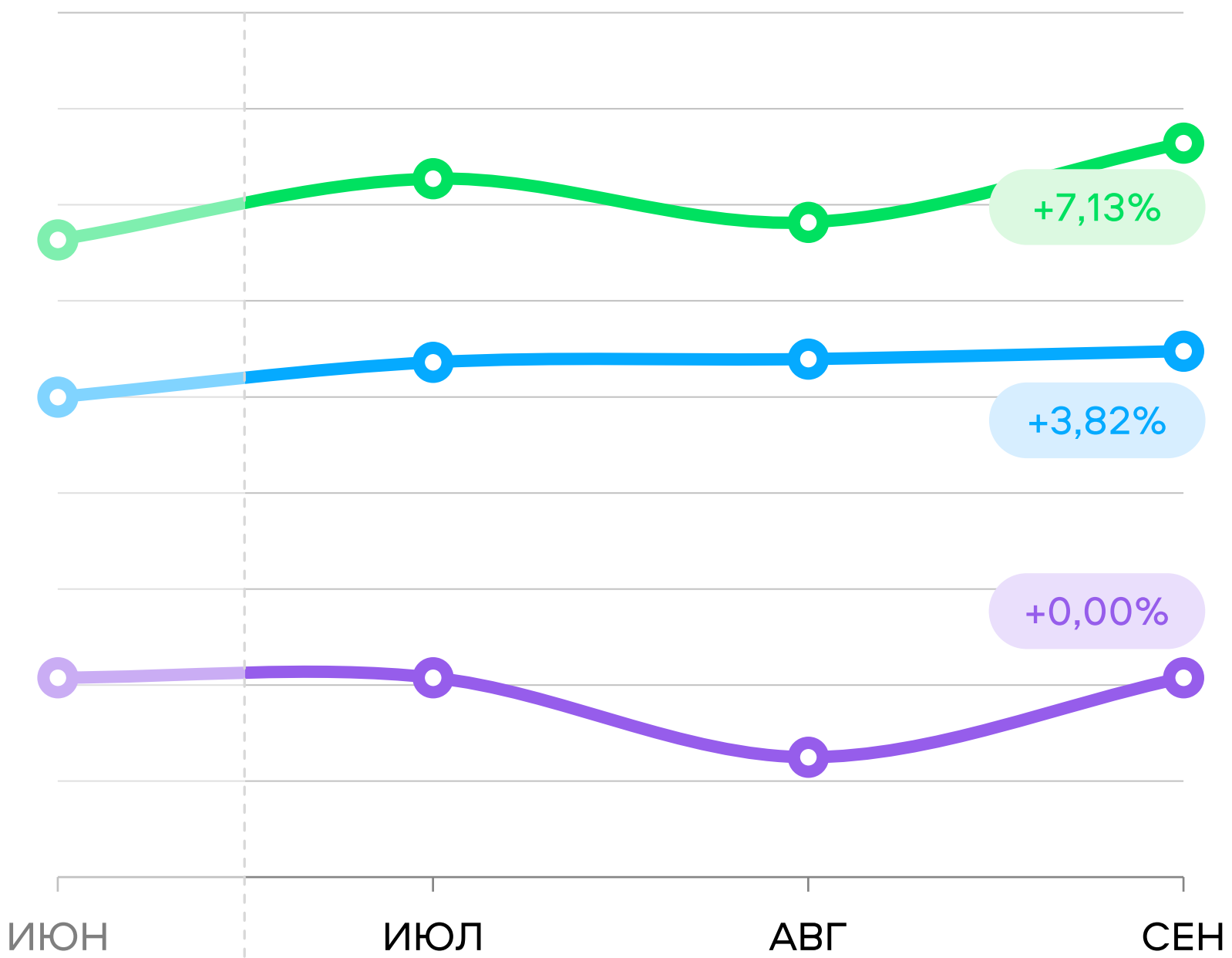


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q3 2025 г. по отношению к среднему значению Q2 2025 г.

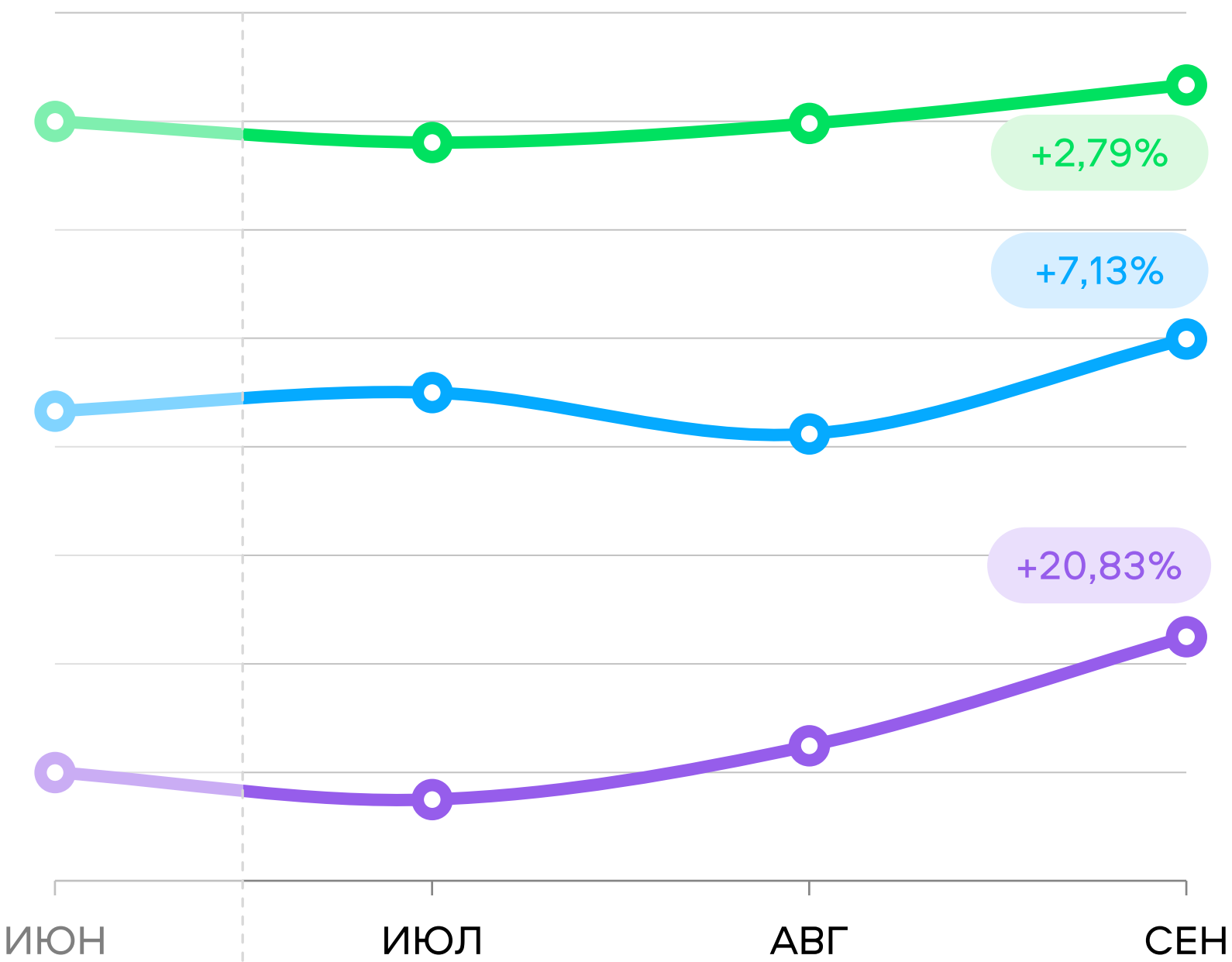
● Продажа ● Аренда

Цены на торговую недвижимость в Санкт-Петербурге

Медианная цена продажи 1 м² на Авито
за 3-й квартал 2025 г., тыс. ₽



Медианная цена аренды 1 м² на Авито
за 3-й квартал 2025 г., тыс. ₽ в мес.



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

Вывод



В 3-м квартале 2025 года мы наблюдаем восстановление активности спроса в большинстве типов коммерческой недвижимости как в продаже, так и в аренде. Исключение составил сегмент аренды торговой недвижимости, где часть спроса сместилась в покупку. При этом темпы роста объёма предложения опередили спрос, и это приводит к увеличению вакансии на рынке.

Сегмент офисной недвижимости в Москве и Санкт-Петербурге демонстрирует рост спроса на покупку помещений классов А и В. Причём положительная динамика отмечается не только по отношению ко 2-му кварталу 2025 года, но и по отношению к 3-му кварталу 2024 года.

В среднем по России темпы роста **спроса на покупку офисов** составили +14,13%, если сравнивать показатели 3-го квартала 2025 года с предыдущим, и –0,83% — если смотреть год к году. В аренде аналогичные показатели составили +4,93% и –8,82%. Сокращение **спроса на аренду офисов** год к году произошло в регионах, Москва показала +7,94% по отношению ко 2-му кварталу 2025 года и +3,76% год к году. Санкт-Петербург: +4,82% и –0,82% соответственно.

Олег Изотов

управляющий директор категории «Коммерческая недвижимость»



Вывод



Сегмент **складской недвижимости** также характеризуется ростом спроса на продажу и аренду помещений по отношению к показателям 2-го квартала 2025 года, но более низкими показателями по сравнению с 3-м кварталом 2024 года. Исключение составил сегмент продажи складов в Москве и МО, а также в Санкт-Петербурге и ЛО, где темпы роста спроса по отношению к предыдущему кварталу составили +6,82% и +20,46% соответственно, а по отношению к аналогичному периоду прошлого года — +14,70% и +2,63%.

При этом в Московском регионе также отмечается сокращение объёма предложения, особенно в аренде: -10,48% по сравнению с предыдущим кварталом.

В **торговой недвижимости** наблюдаем рост спроса на покупку помещений и его сокращение на аренду. В Москве и Санкт-Петербурге эта динамика относится как к показателям 3-го квартала по отношению к предыдущему, так и к квартальным показателям год к году. В предложении в среднем по России наблюдается небольшое сокращение: -2,65% для сегмента продажи и -3,74% для сегмента аренды соответственно. Москва и Санкт-Петербург также демонстрируют отрицательную динамику.

Олег Изотов

управляющий директор категории «Коммерческая недвижимость»



Больше данных в квартальных отчётах Авито



Коммерческая
недвижимость



Telegram-канал
Авито |
Коммерческая
недвижимость

Спасибо
за внимание!

