



Обзор рынка коммерческой недвижимости

I квартал 2025 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 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

- 2.1 Торговая недвижимость до 100 м² в РФ
- 2.2 Торговая недвижимость 101-300 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 101-300 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 101-300 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



72 млн человек

ежемесячная аудитория Авито



46,2 млн человек

ежемесячная аудитория Авито Недвижимости



**4 млн объявлений
о недвижимости**

доступно ежедневно в среднем за месяц



1,2 млрд 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 и Авито Недвижимости, количество объявлений и просмотров — внутренняя аналитика Авито за декабрь 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

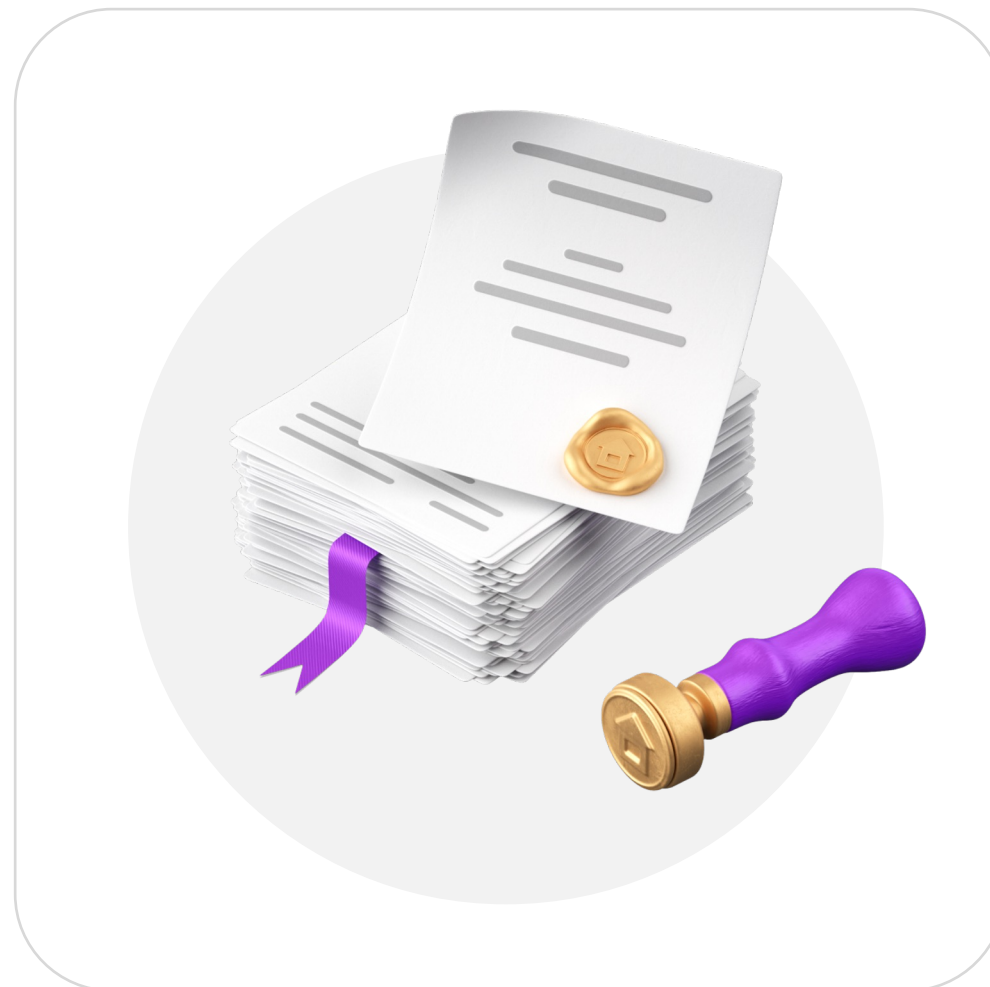
- 👁️ Просмотры телефона
- 💬 Сообщения в чате
- 📞 Звонки через приложение Авито

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.





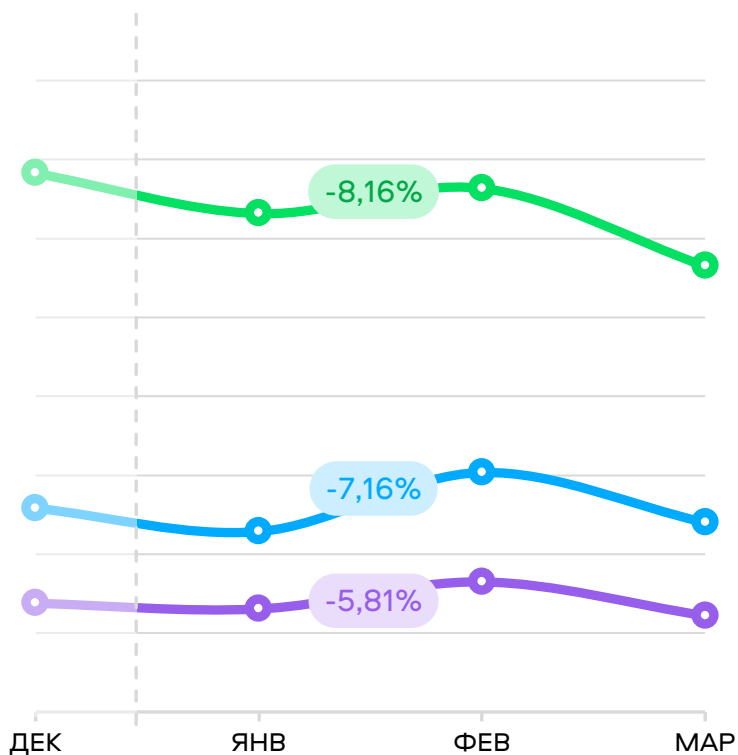
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1 квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Продажа офисов в РФ

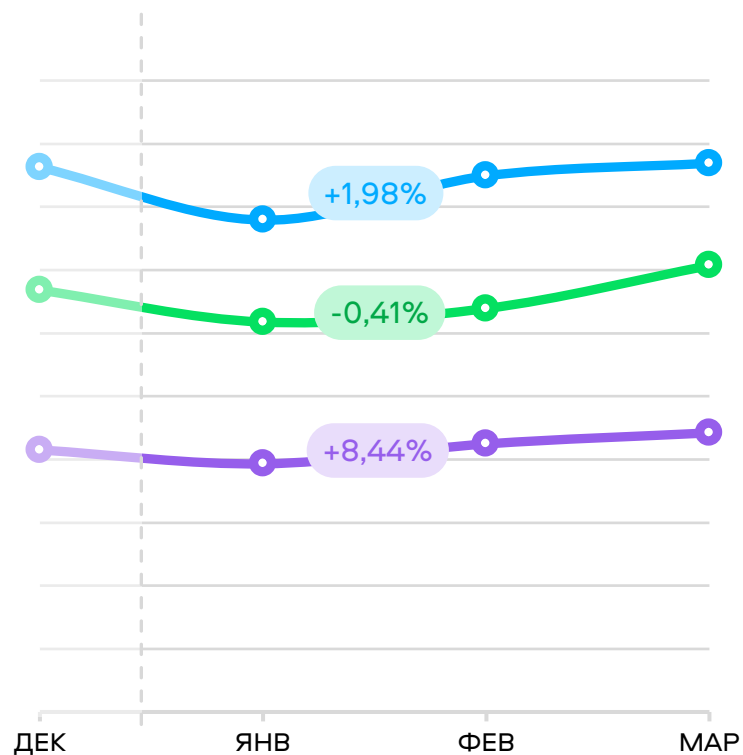


Продажа офисов класса А в РФ

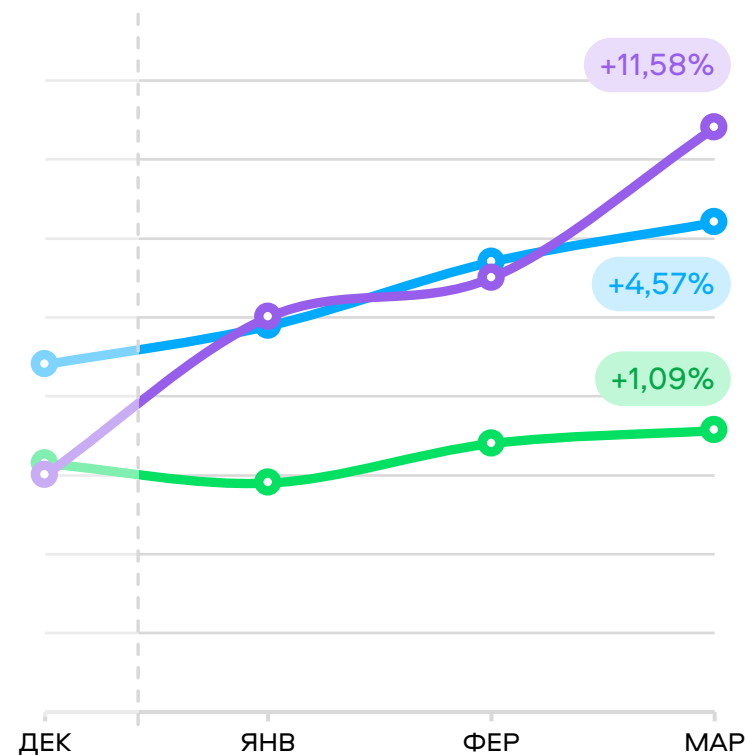
Спрос на Авито за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 1 квартал 2025 г.

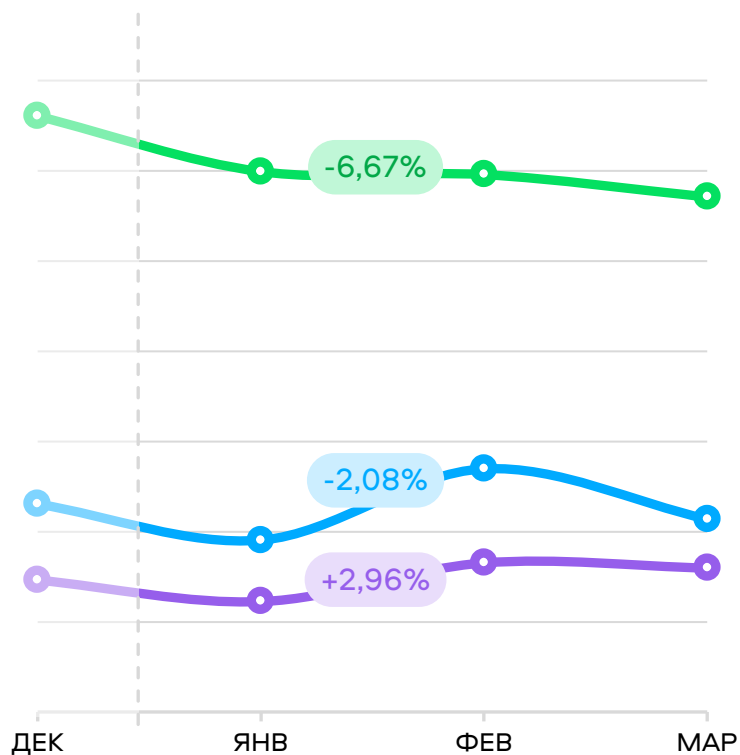


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

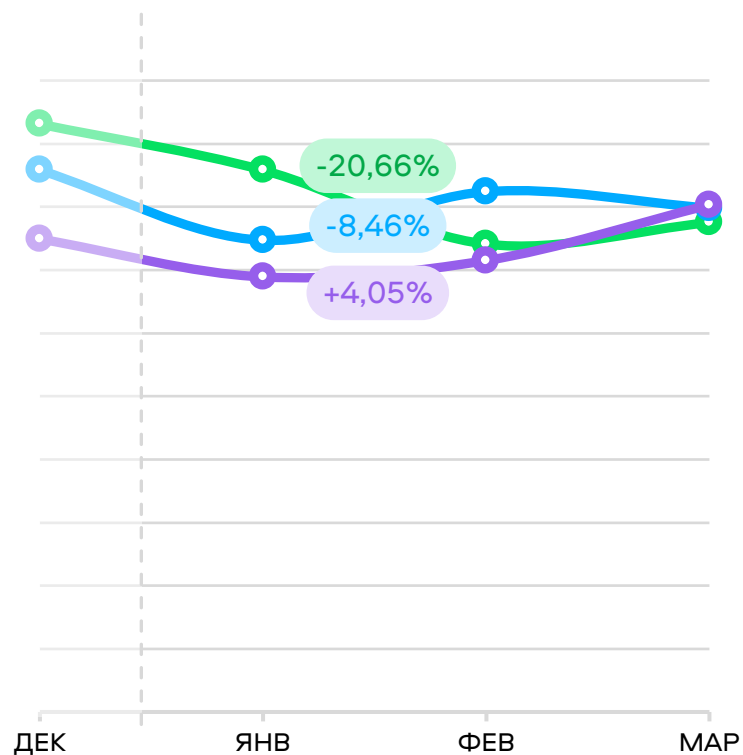
■ 0–100 м² ■ 101–500 м² ■ 500+ м²

Продажа офисов класса В в РФ

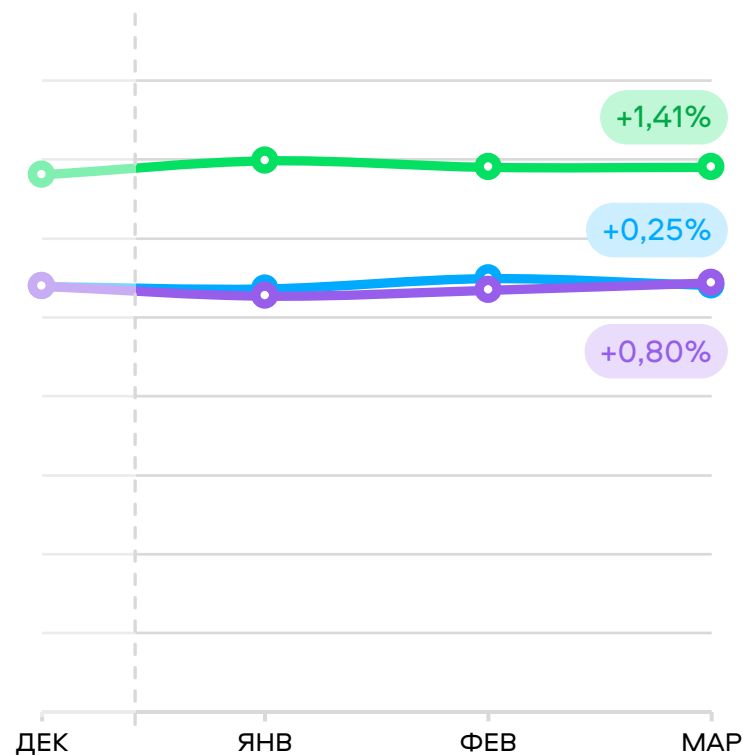
Спрос на Авито за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 1 квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 101–500 м² ■ 500+ м²



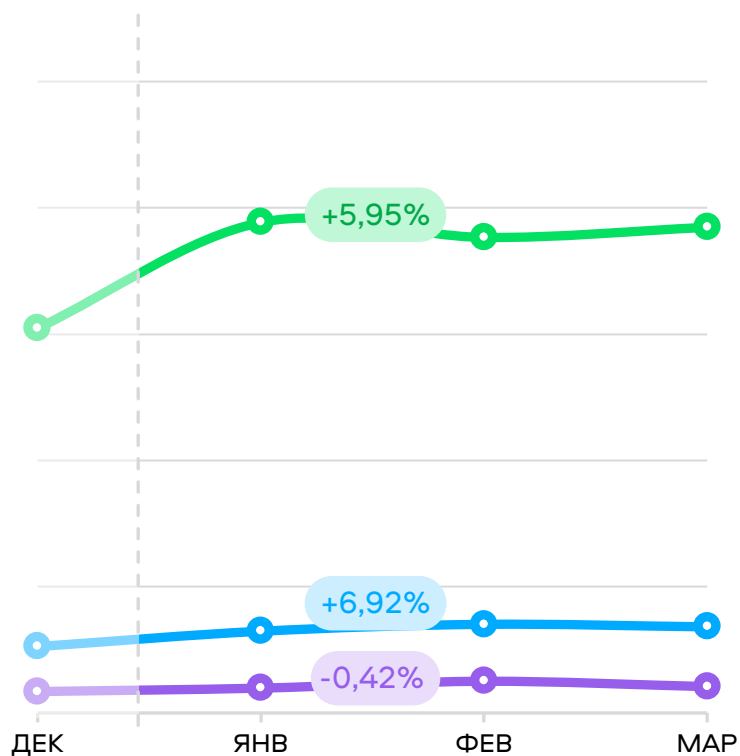
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1 квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Аренда офисов в РФ

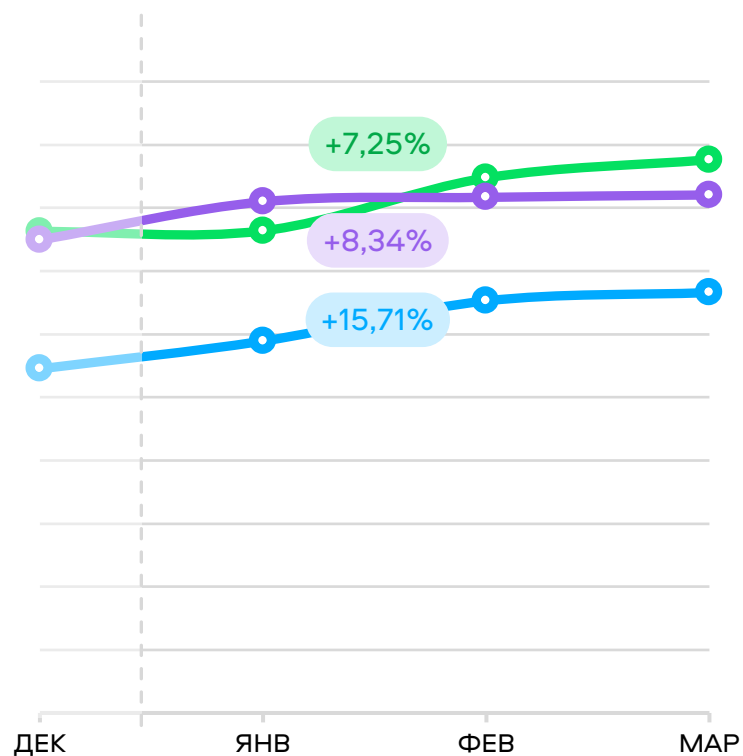


Аренда офисов класса А в РФ

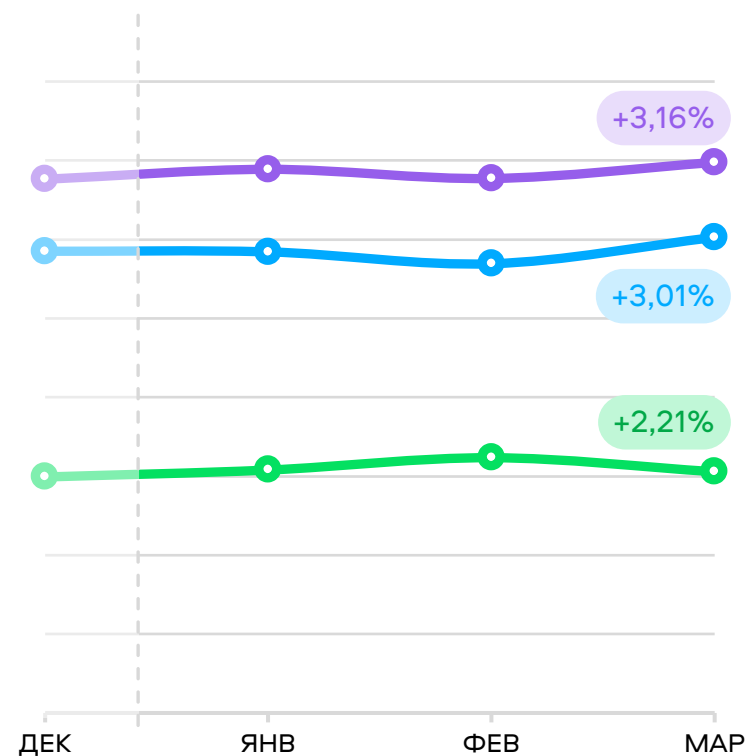
Спрос на Авито за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 1 квартал 2025 г.

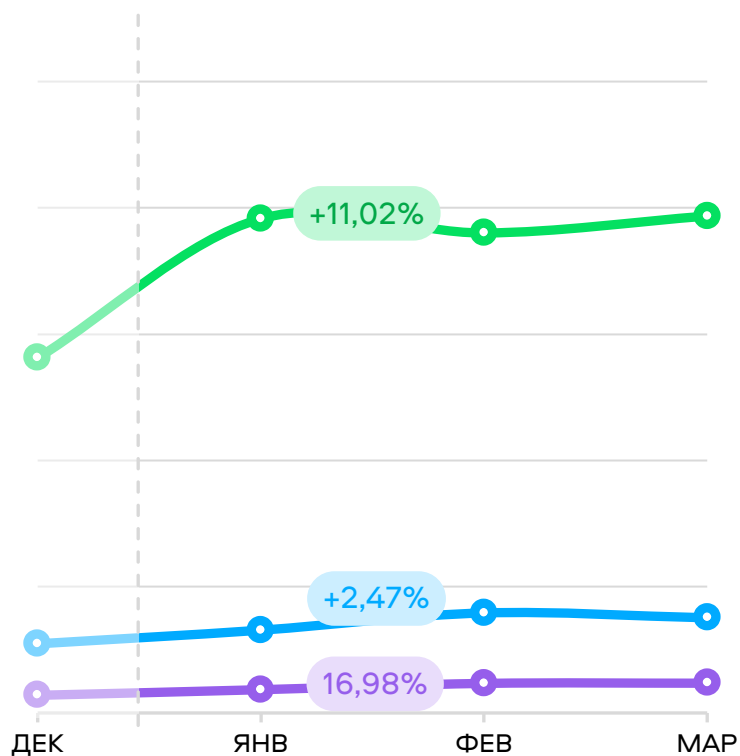


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

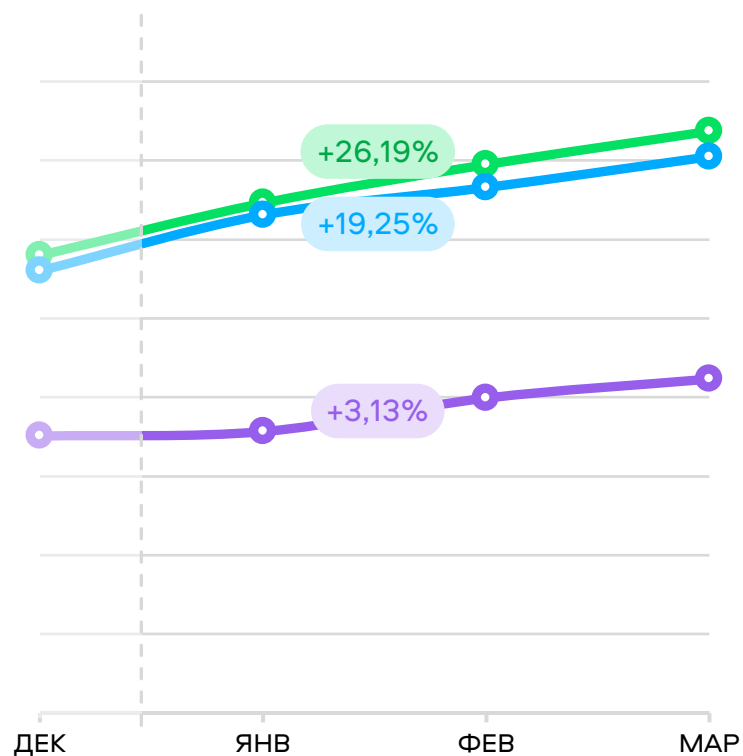
■ 0–100 м² ■ 101–500 м² ■ 500+ м²

Аренда офисов класса В в РФ

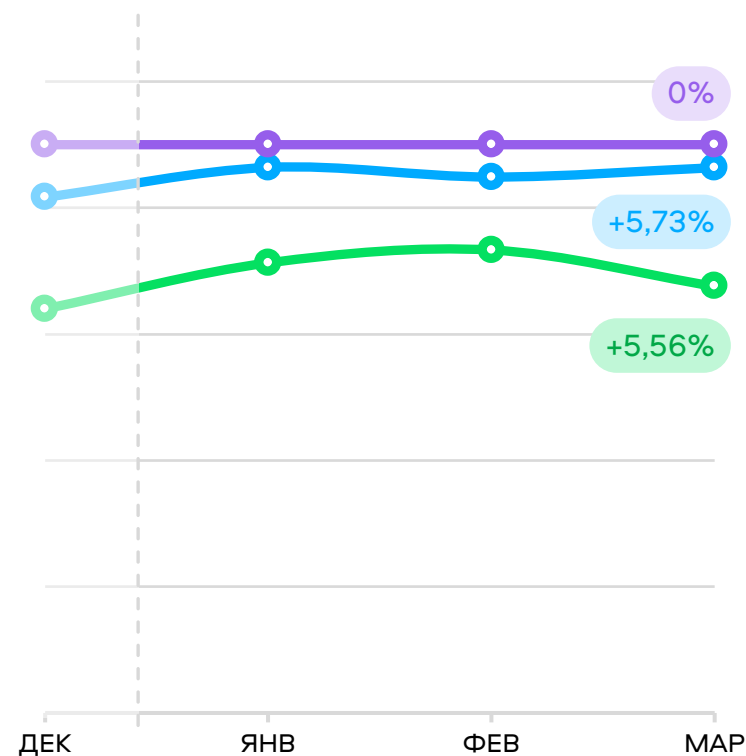
Спрос на Авито за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 1 квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 101–500 м² ■ 500+ м²



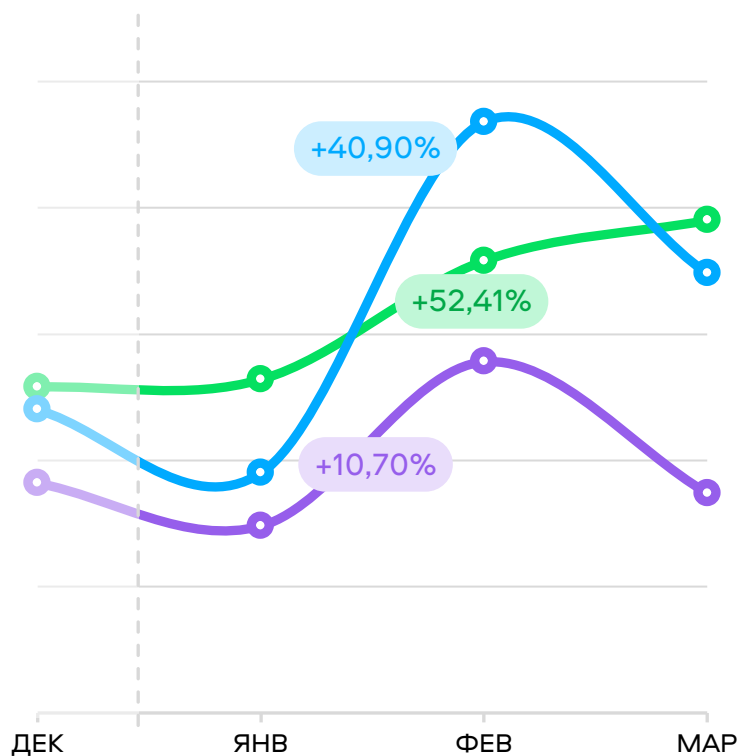
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1 квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Продажа офисов в Москве

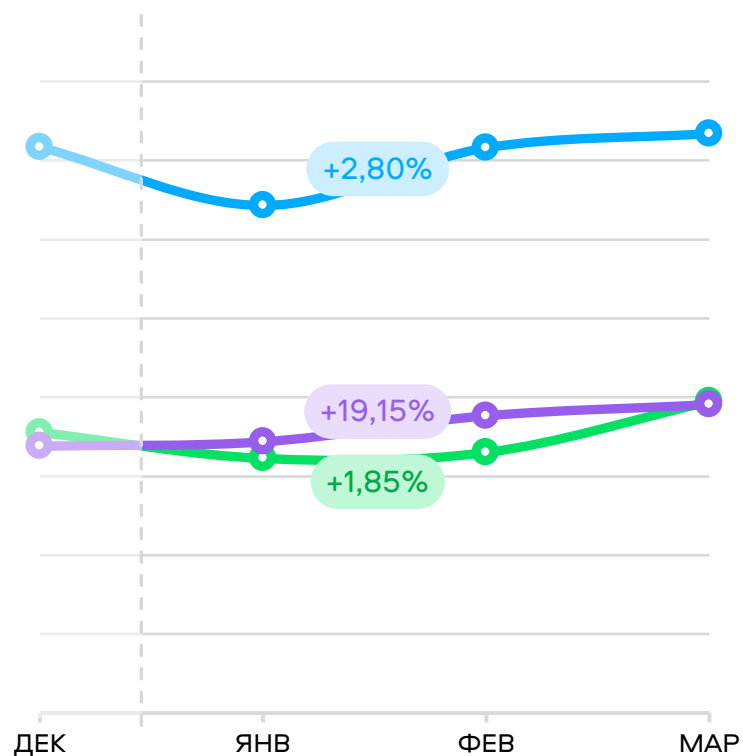


Продажа офисов класса А в Москве

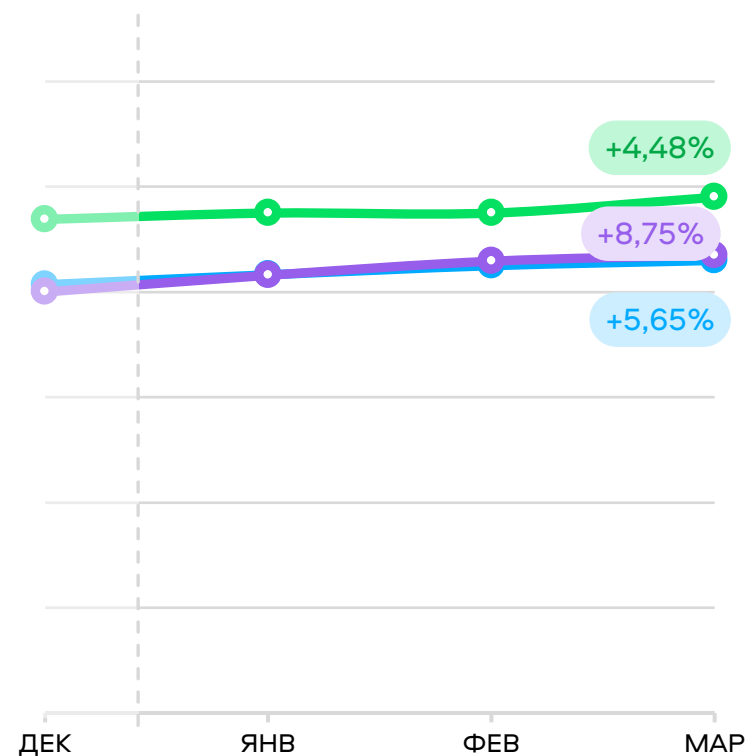
Спрос на Авито за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 1 квартал 2025 г.

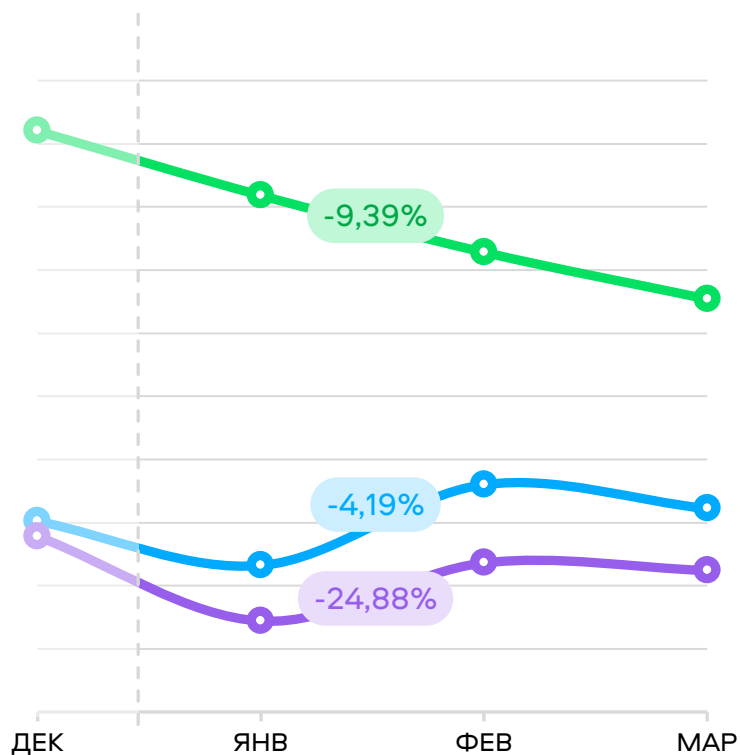


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

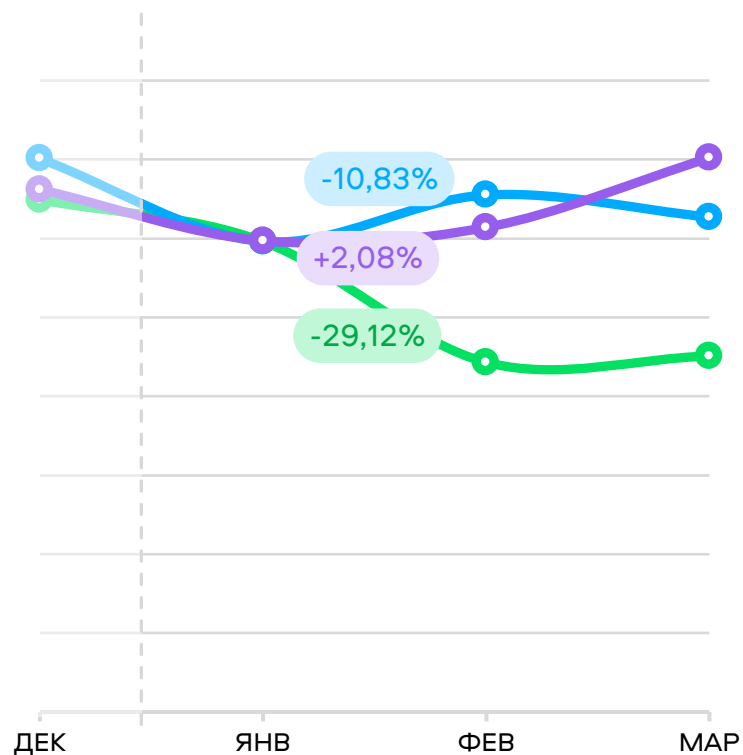
■ 0-100 м² ■ 101-500 м² ■ 500+ м²

Продажа офисов класса В в Москве

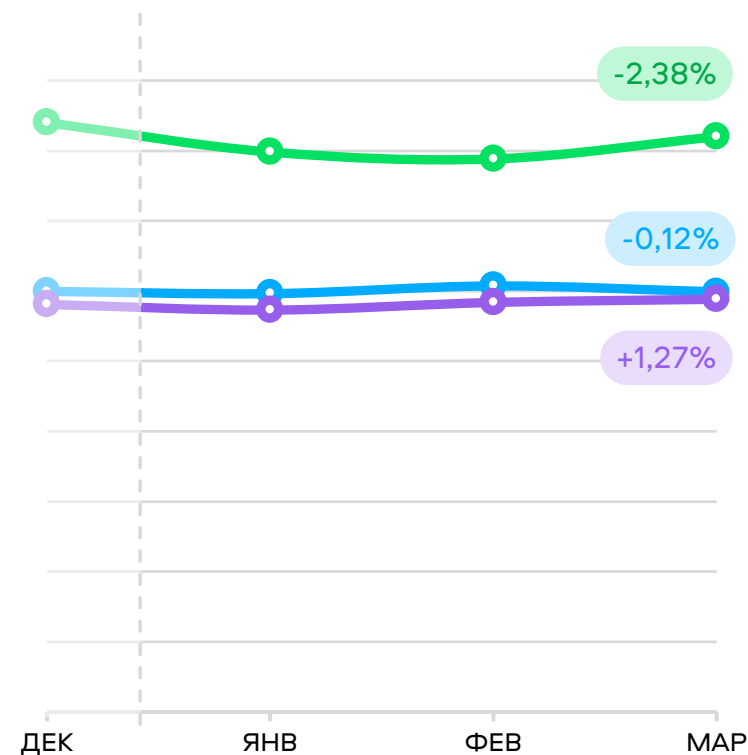
Спрос на Авито за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 1 квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 101–500 м² ■ 500+ м²



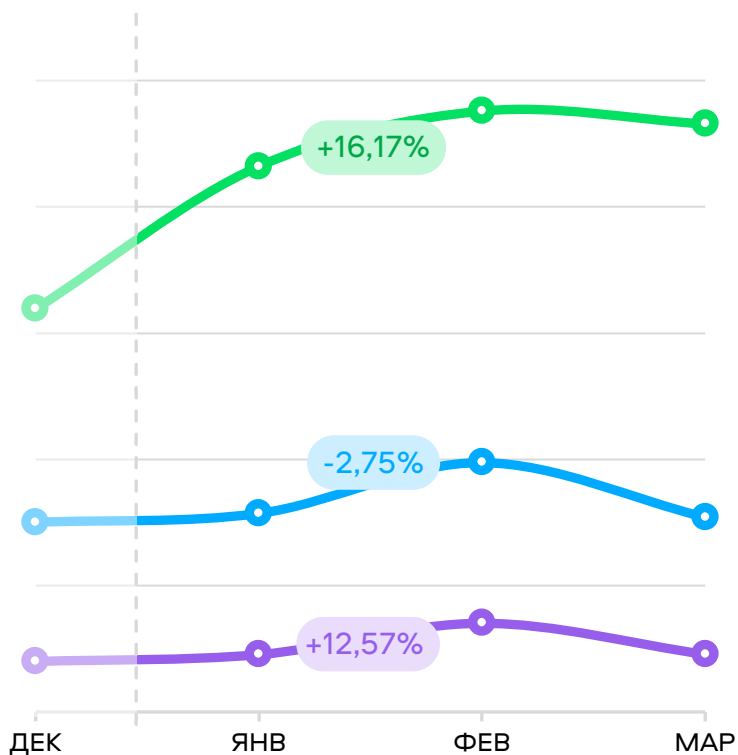
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1 квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Аренда офисов в Москве

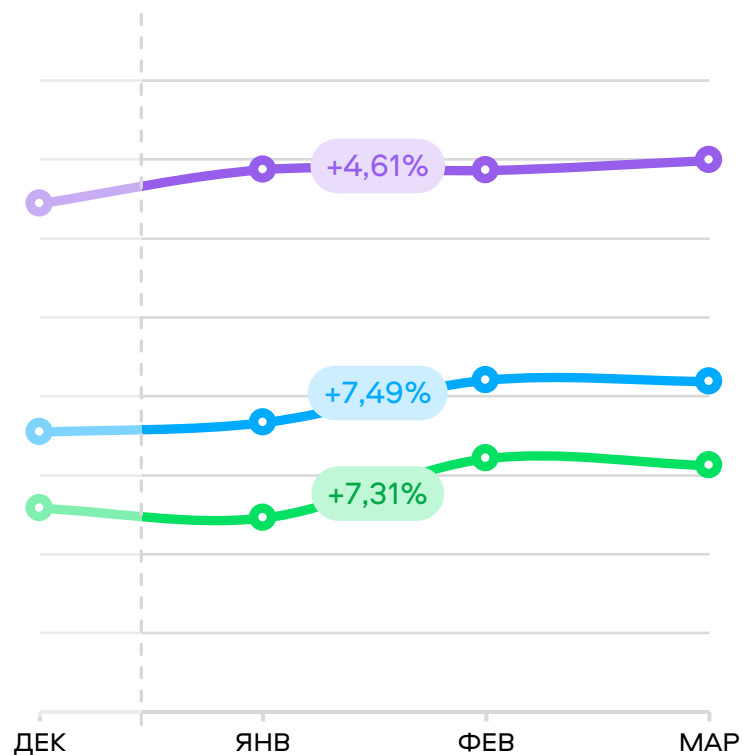


Аренда офисов класса А в Москве

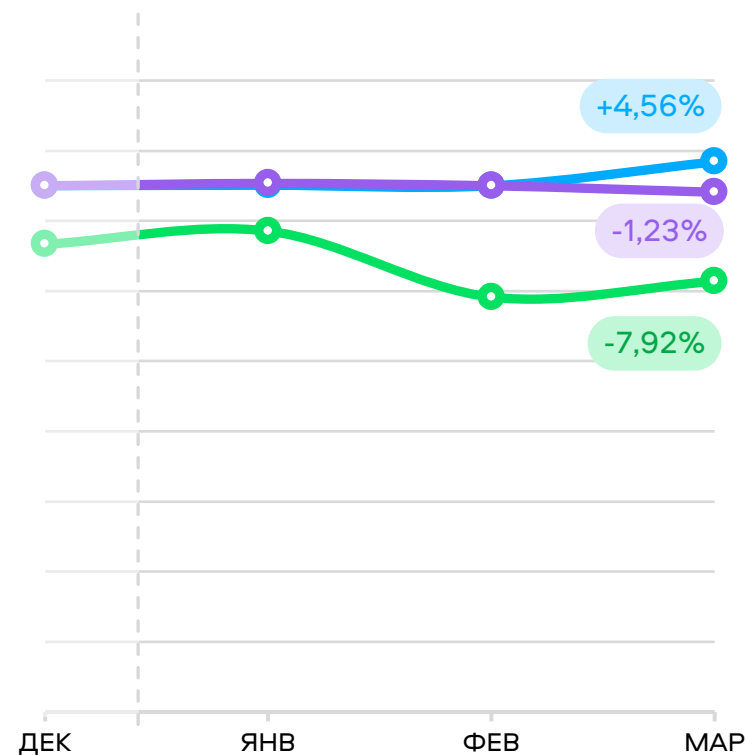
Спрос на Авито за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 1 квартал 2025 г.

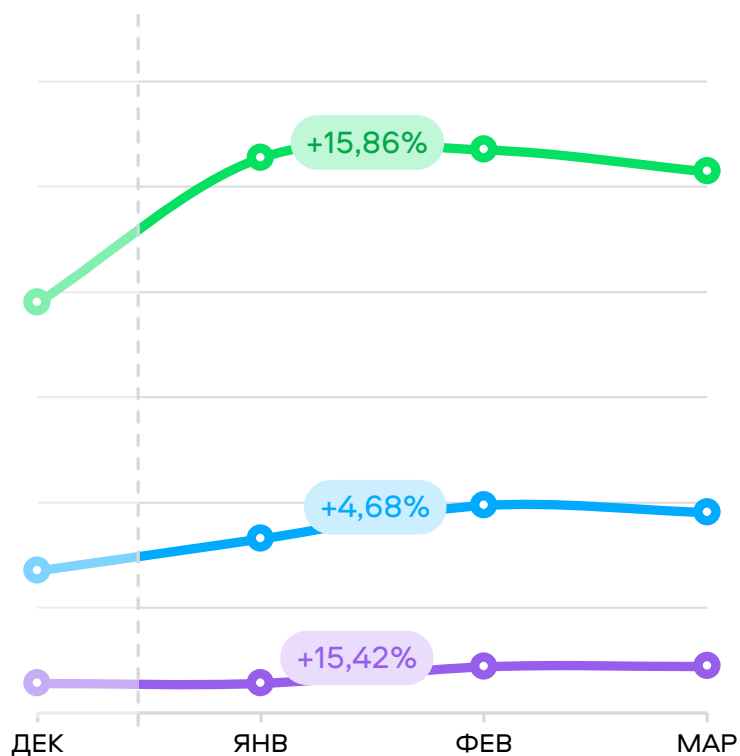


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

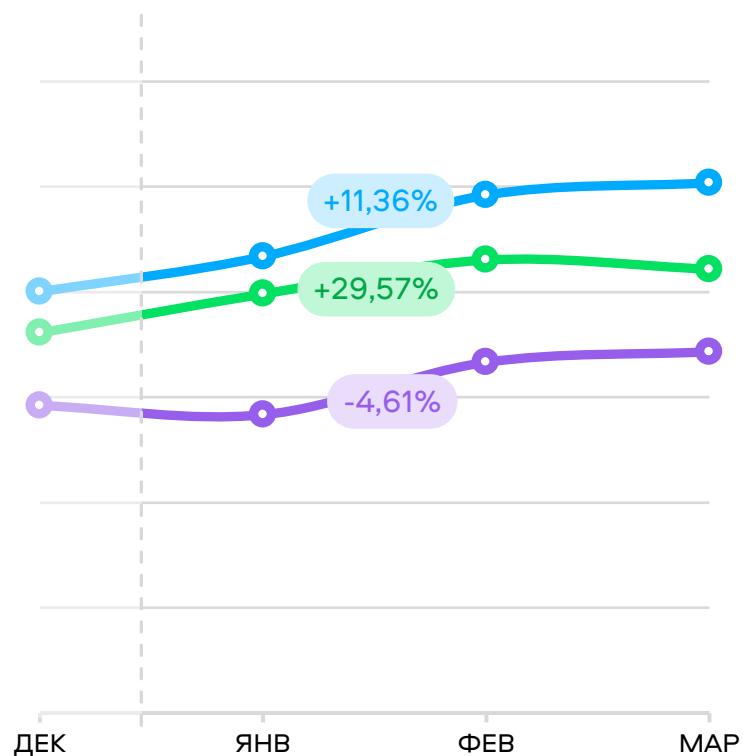
■ 0–100 м² ■ 101–500 м² ■ 500+ м²

Аренда офисов класса В в Москве

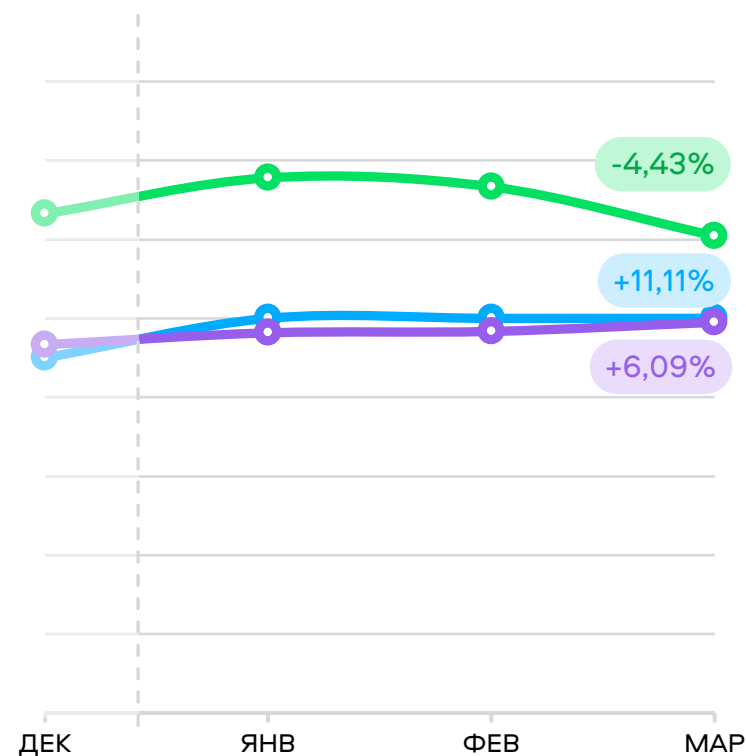
Спрос на Авито за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 1 квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

■ 0-100 м² ■ 101-500 м² ■ 500+ м²

Комментарий эксперта по офисной недвижимости



В настоящий момент рынок офисной недвижимости находится на стороне арендодателя. Повышенный спрос и ограниченный объем нового предложения оказывают значительное влияние на показатель вакантности, составивший к концу первого квартала 2025 года 6,1%. При этом за этот квартал в Москве не было введено в эксплуатацию ни одного заявленного бизнес-центра класса А.

Принимая во внимание рост спроса и невысокие темпы ввода объектов, новые проекты не смогут восполнить образовавшийся дефицит предложения: в бизнес-центрах с планами ввода в 2025-2026 гг. уже реализовано более 70% офисных площадей, а в свободной продаже представлено не более 300 тыс. кв. м без учета теневой вакансии, которую формируют помещения инвесторов. При этом объем поглощения ежегодно составляет порядка 960 тыс. кв. м. То есть темп ввода в ближайшие годы не превысит текущий объем поглощения, и дефицит предложения продолжит усиливаться.

Кристина Недра

Директор коммерческого управления STONE

STONE

Комментарий эксперта по офисной недвижимости



В структуре спроса порядка 60% площадей в строящихся бизнес-центрах приобретают конечные пользователи: их доля за последние 2 года выросла на треть, что обусловлено фактическим отсутствием готовых площадей под аренду, и на этом фоне покупка становится единственным возможным способом получить современный офис необходимой площади и в нужной локации.

Рост цен на офисном рынке, который обусловлен в том числе ростом себестоимости строительства, и дефицит предложения будут продолжать способствовать росту арендных ставок. Средняя стоимость аренды офиса класса А выросла примерно на 15–30% с 2024 года.

Кроме того, усиливается тенденция роста популярности договоров аренды в формате shell & core. За прошедший год доля таких сделок составила 17% от общего объема сделок по аренде, что в 30 раз превышает показатель 2023 года.

Кристина Недра

Директор коммерческого управления STONE

STONE



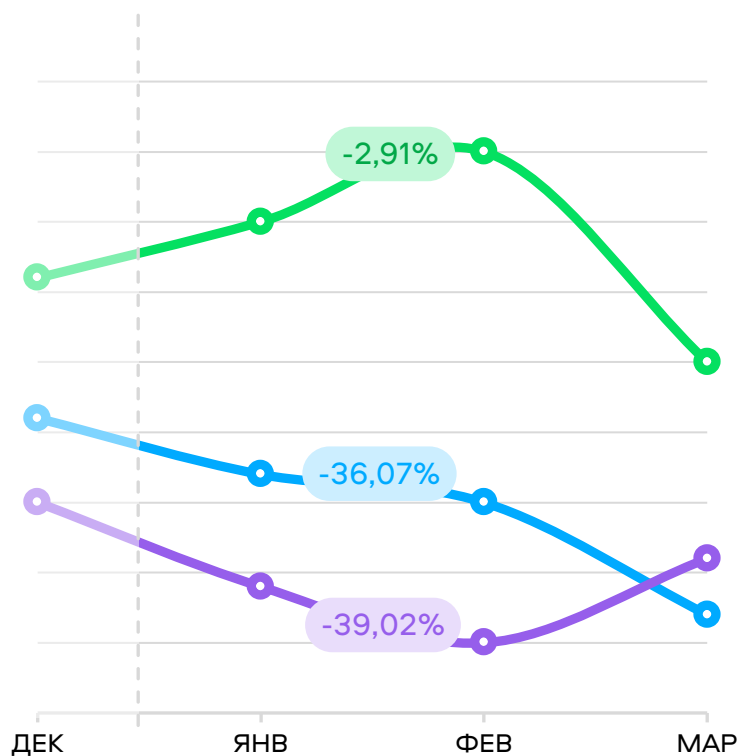
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1 квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Продажа офисов в Санкт-Петербурге

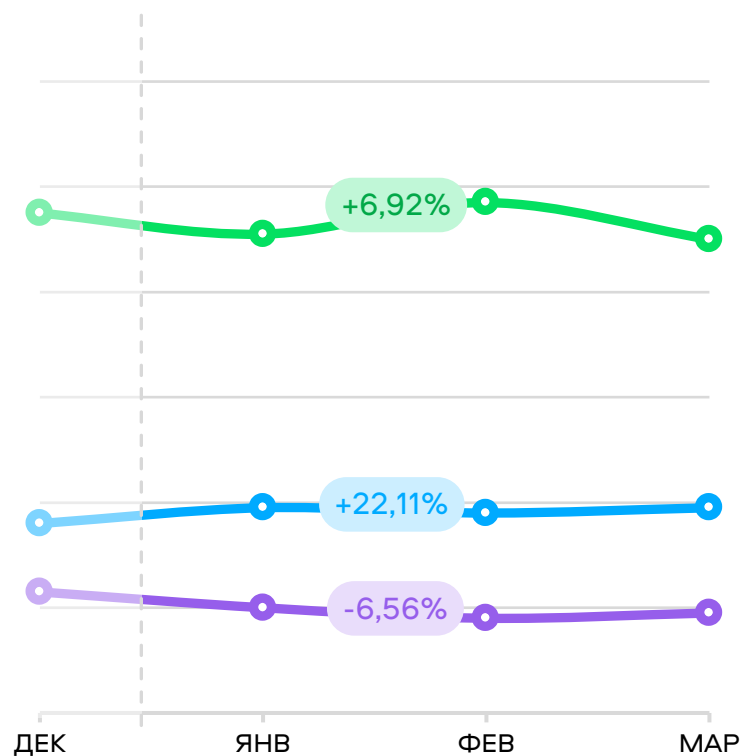


Продажа офисов класса А в Санкт-Петербурге

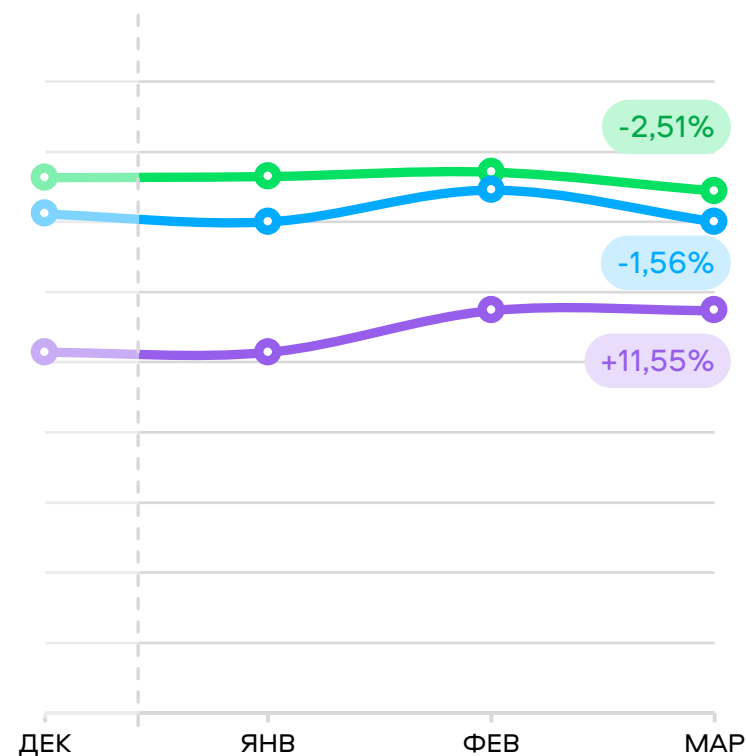
Спрос на Авито за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 1 квартал 2025 г.

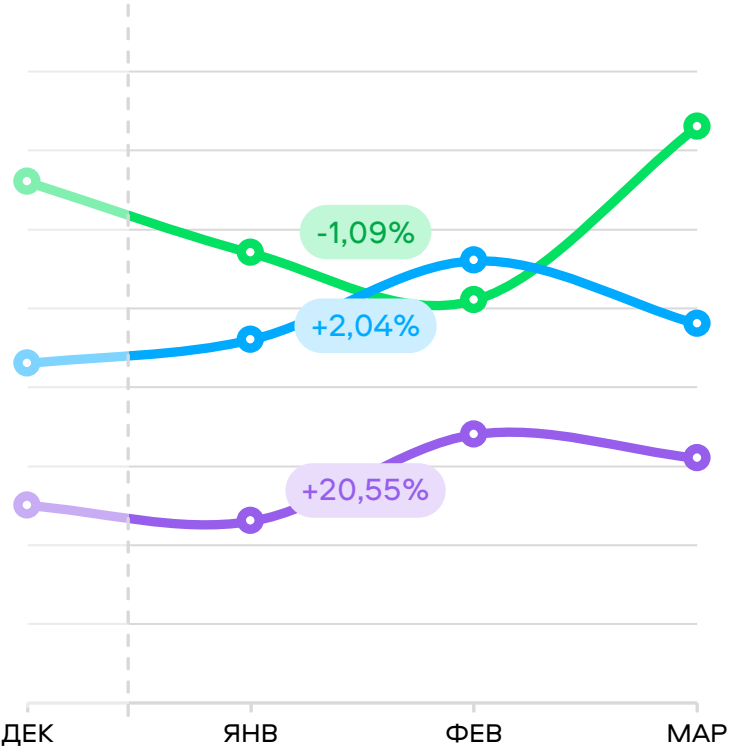


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

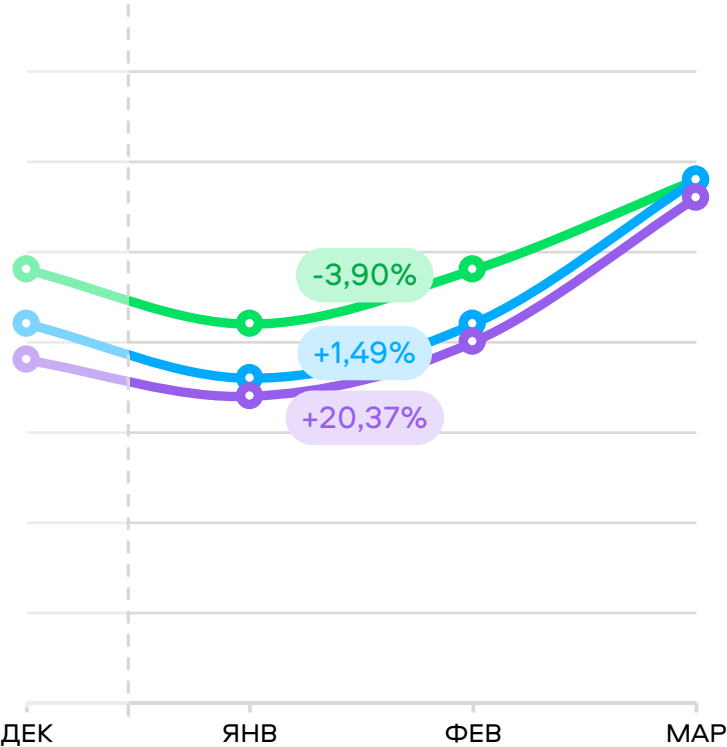
■ 0–100 м² ■ 101–500 м² ■ 500+ м²

Продажа офисов класса В в Санкт-Петербурге

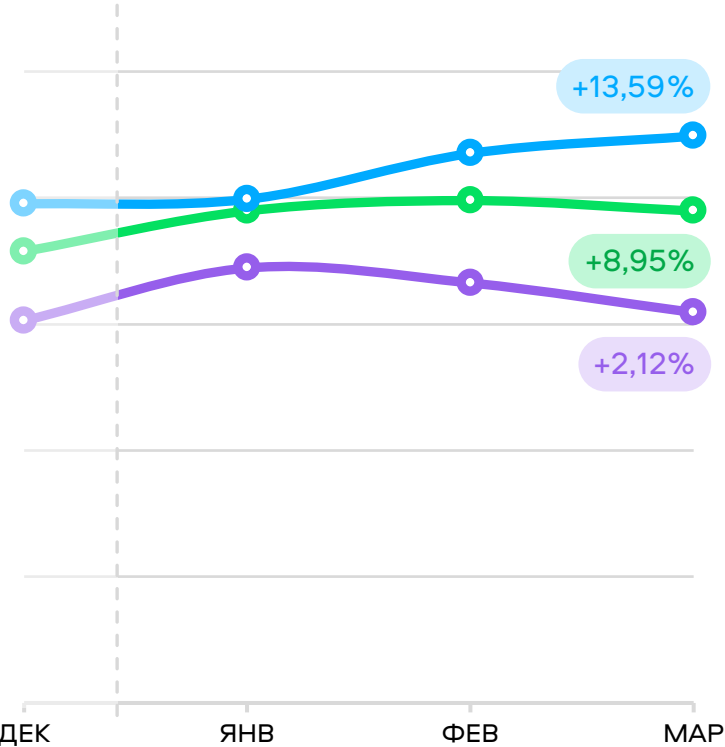
Спрос на Авито
за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 1 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 1 квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

■ 0-100 м² ■ 101-500 м² ■ 500+ м²



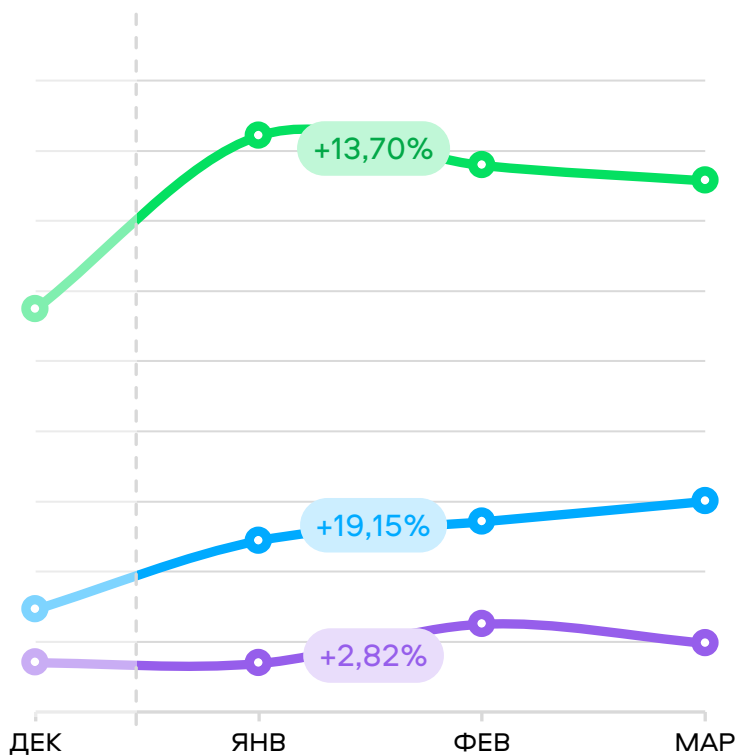
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1 квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Аренда офисов в Санкт-Петербурге

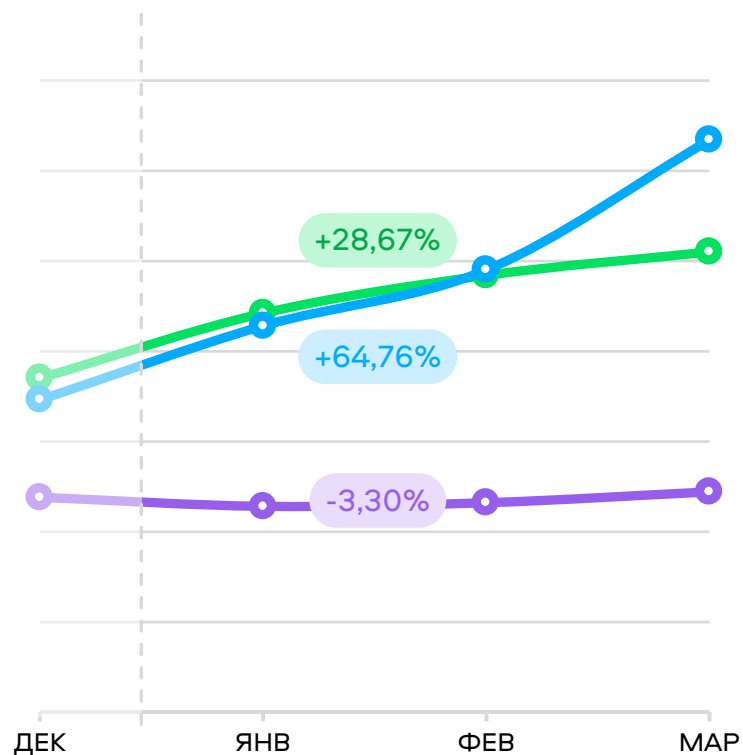


Аренда офисов класса А в Санкт-Петербурге

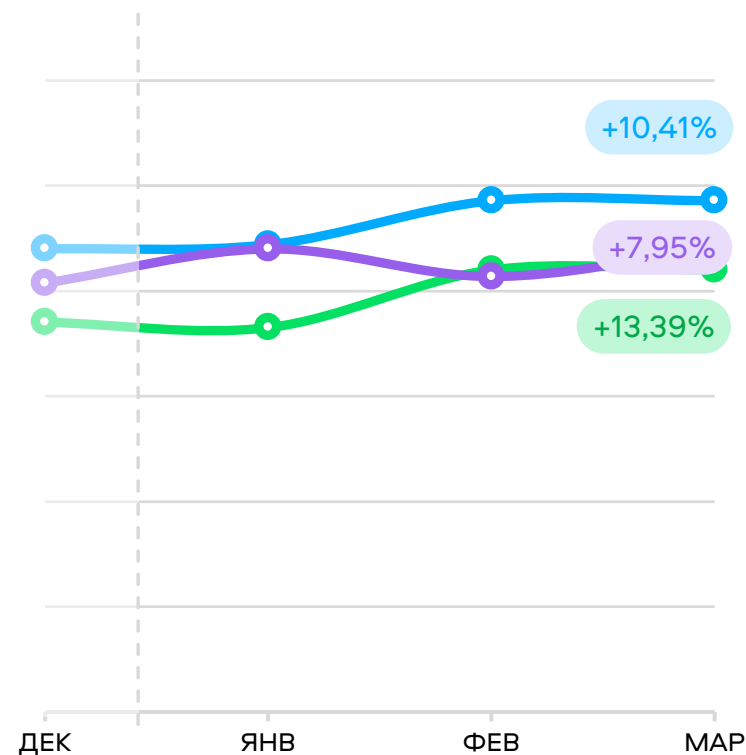
Спрос на Авито за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 1 квартал 2025 г.

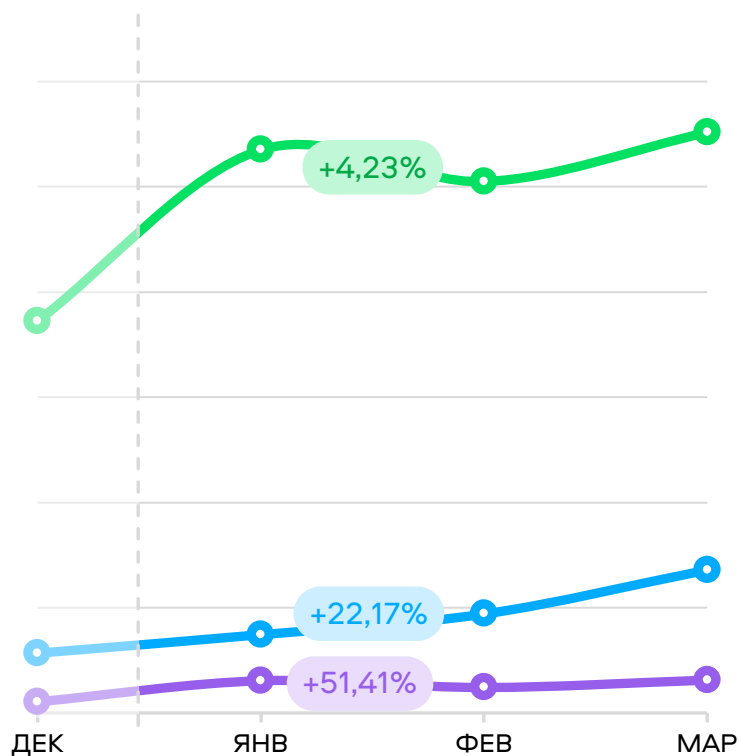


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

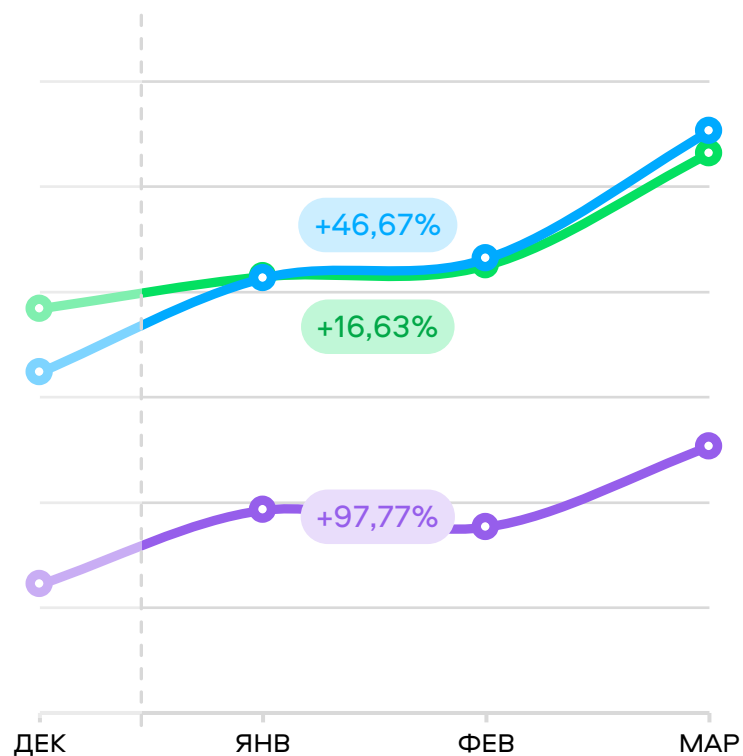
■ 0–100 м² ■ 101–500 м² ■ 500+ м²

Аренда офисов класса В в Санкт-Петербурге

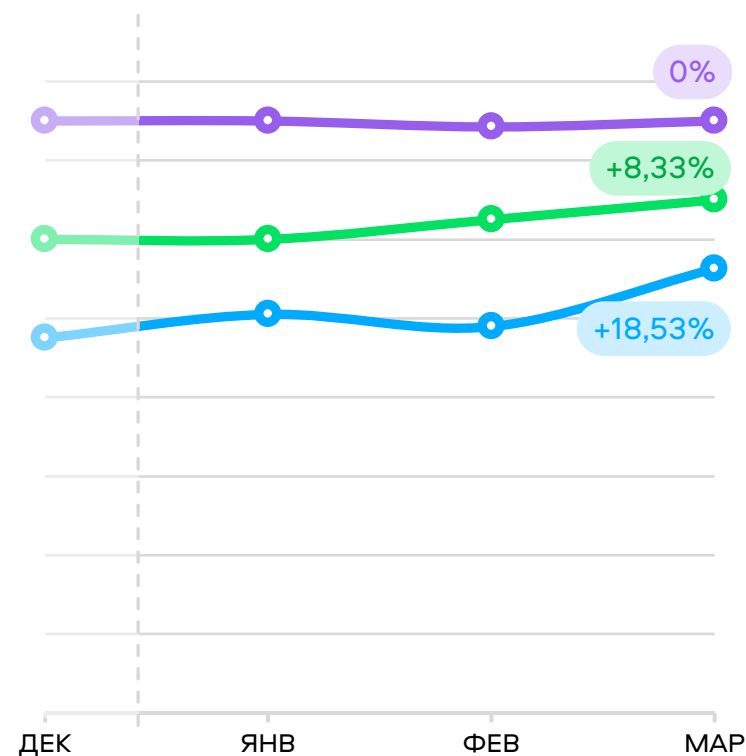
Спрос на Авито за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 1 квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 101–500 м² ■ 500+ м²

Комментарий эксперта по офисной недвижимости



Арендные ставки на помещения в качественной готовой отделке продолжают свой рост. При данной тенденции мы можем столкнуться с ситуацией, когда собственникам придется менять большую часть своих текущих арендаторов, т.к. бюджет на аренду не может безгранично расти и основной из задач большинства компаний на сегодня является оптимизация постоянных затрат.

Спрос на помещения не снижается. Это абсолютно закономерно с учетом низкой вакансии. Новое строительство офисных зданий вряд ли нас порадует в ближайшие 2 года. А вот реконструкция объектов промышленного назначения, ТРЦ и апартментов может несколько разгрузить спрос на крупные блоки.

Нелли Алейникова

Партнер, директор департамента корпоративных
услуг и продаж компании Maris



Комментарий эксперта по офисной недвижимости



Несмотря на сокращение вакансии и рост арендных ставок, спрос на поиск офисных площадей у потенциальных клиентов сохраняется. Мы продолжаем работать с ротацией помещений в бизнес-центрах, помогаем арендаторам сдавать их лишние площади в субаренду, а также расширяем пул арендодателей и новых объектов. Также следует обратить внимание на ряд свободных объектов, площади в которых предлагаются арендодателями по завышенным ставкам, что снижает их возможности к сдаче. Такая нерыночная ситуация не только не позволяет компаниям арендовать подходящие им площади, но и провоцирует аналогичные объекты корректировать свои ставки аренды в сторону повышения.

1 квартал 2025 года также характеризуется повышенным спросом на офисные площади у компаний-арендаторов, офисы которых находятся в зданиях, где произошла смена собственника с целью приобретения под штаб-квартиру, либо под реконцепцию.

Елена Кашунцова

Партнер, директор департамента офисной
недвижимости компании Maris





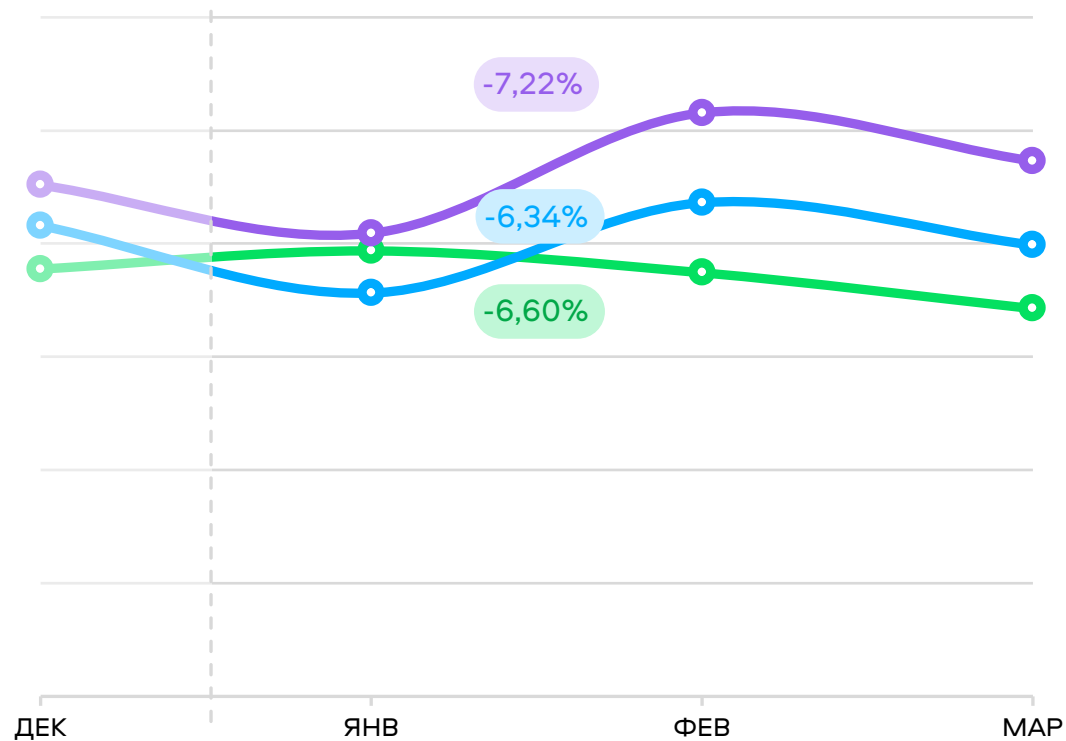
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1 квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Складская недвижимость в РФ

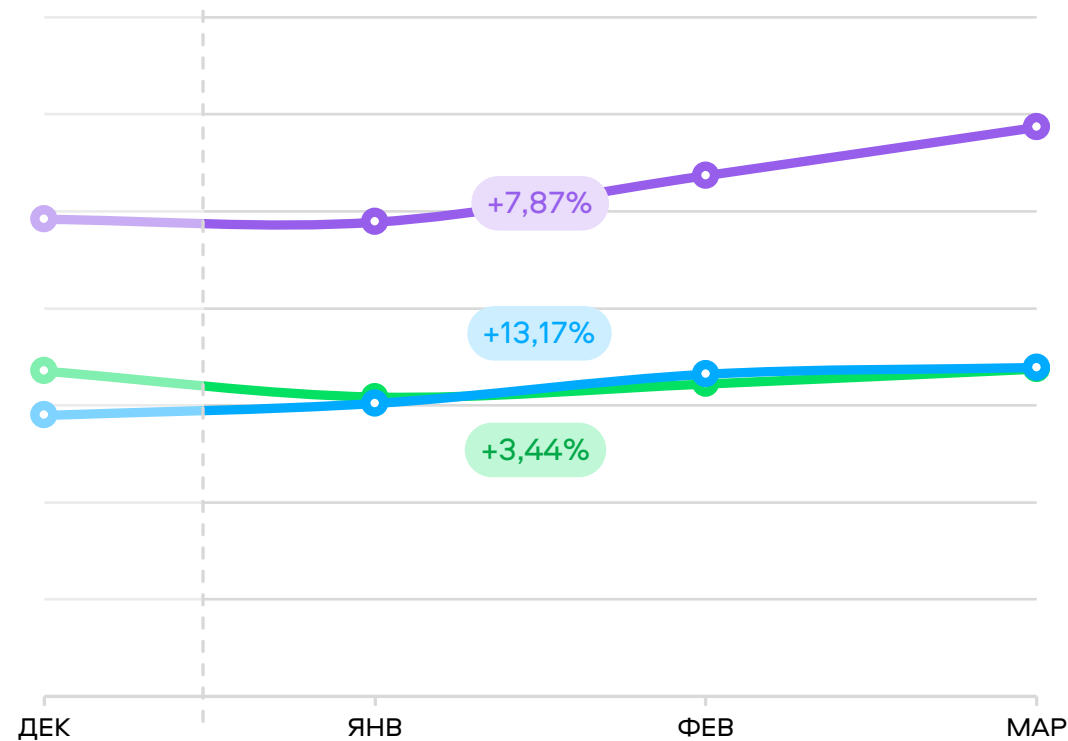


Продажа складов в РФ

Спрос на Авито за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2025 г.

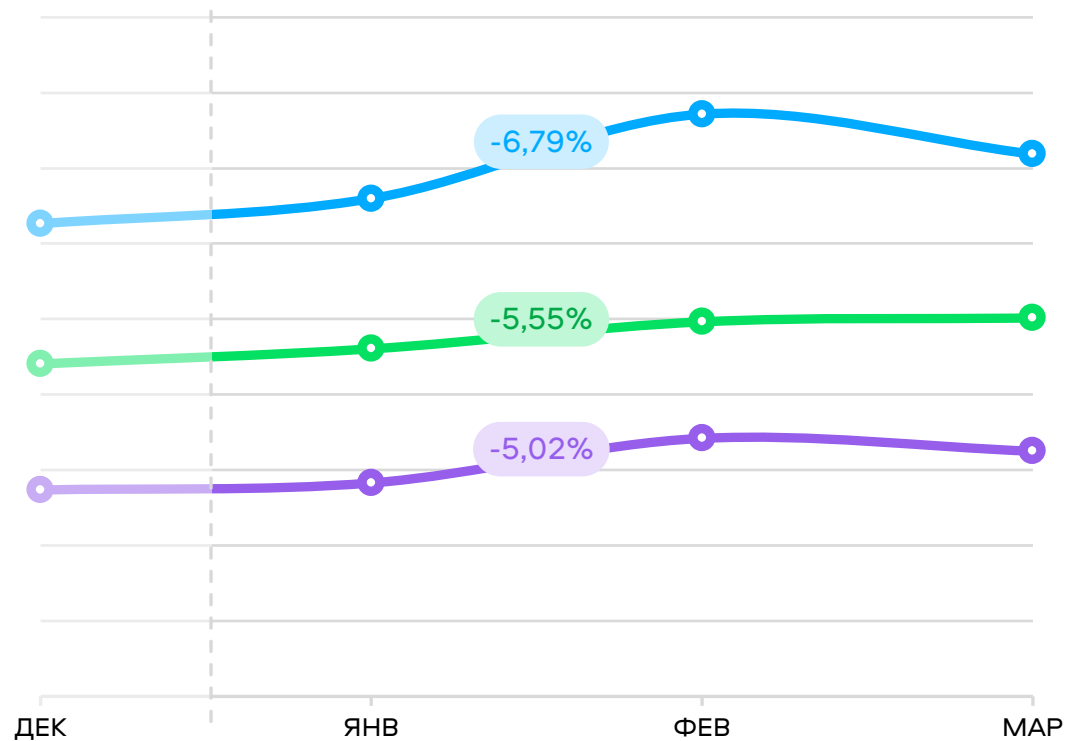


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

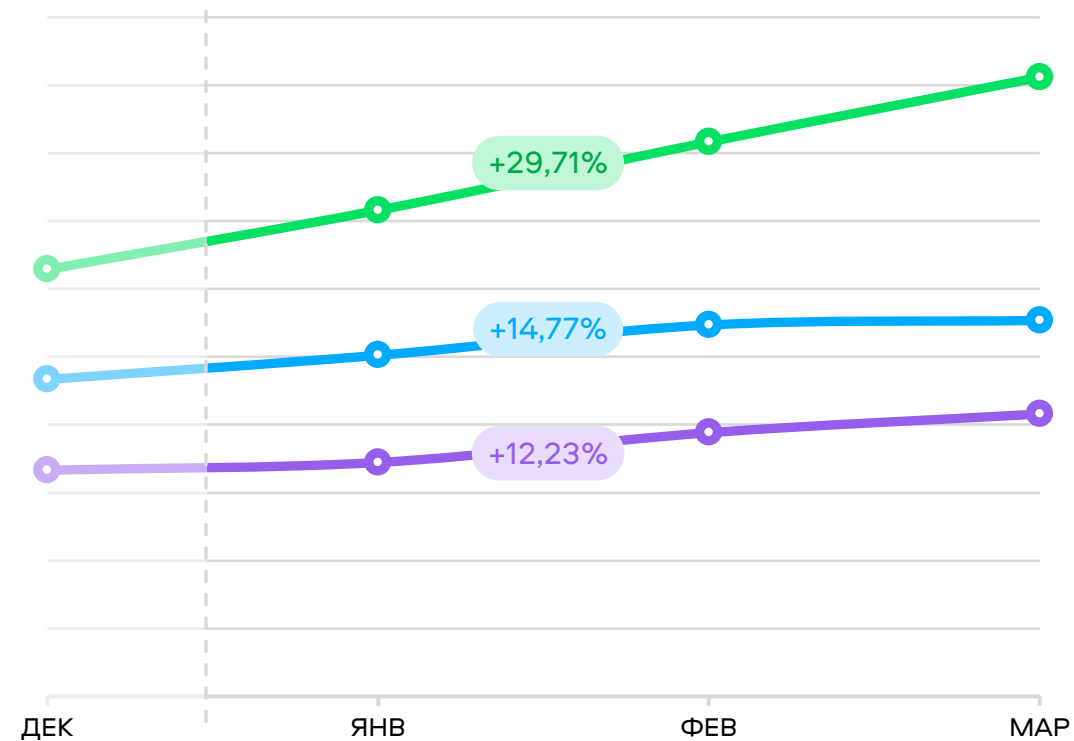
■ 0-100 м² ■ 101-1000 м² ■ 1000+ м²

Аренда складов в РФ

Спрос на Авито за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 101–1000 м² ■ 1000+ м²



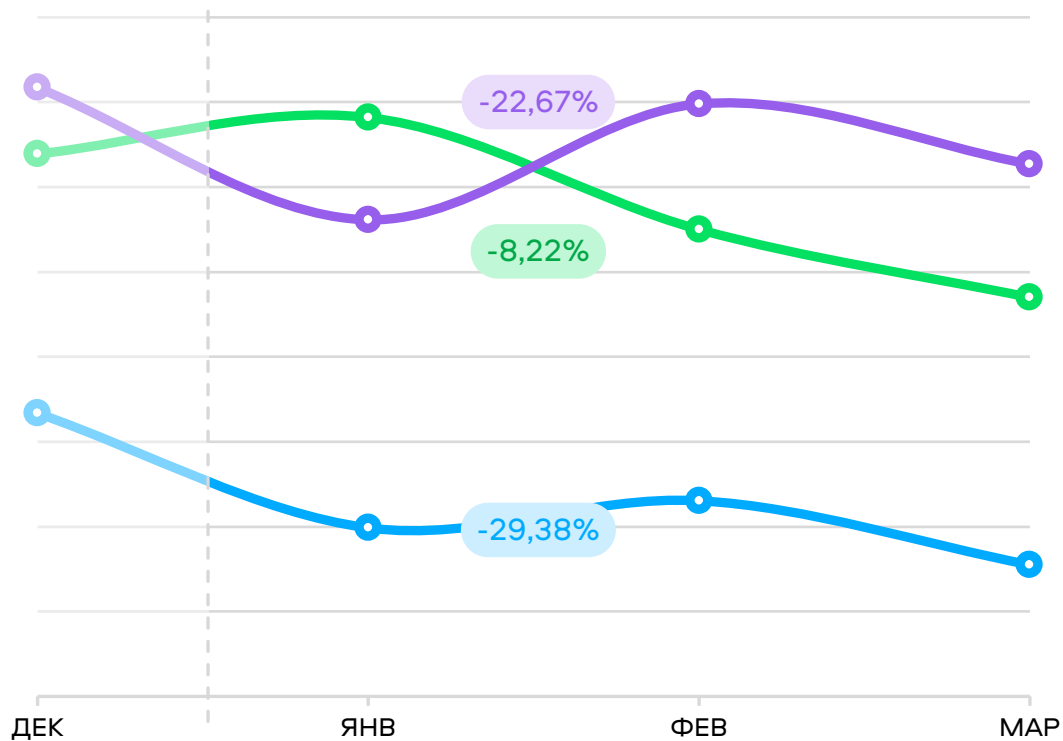
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1 квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Складская недвижимость в Москве и Московской области

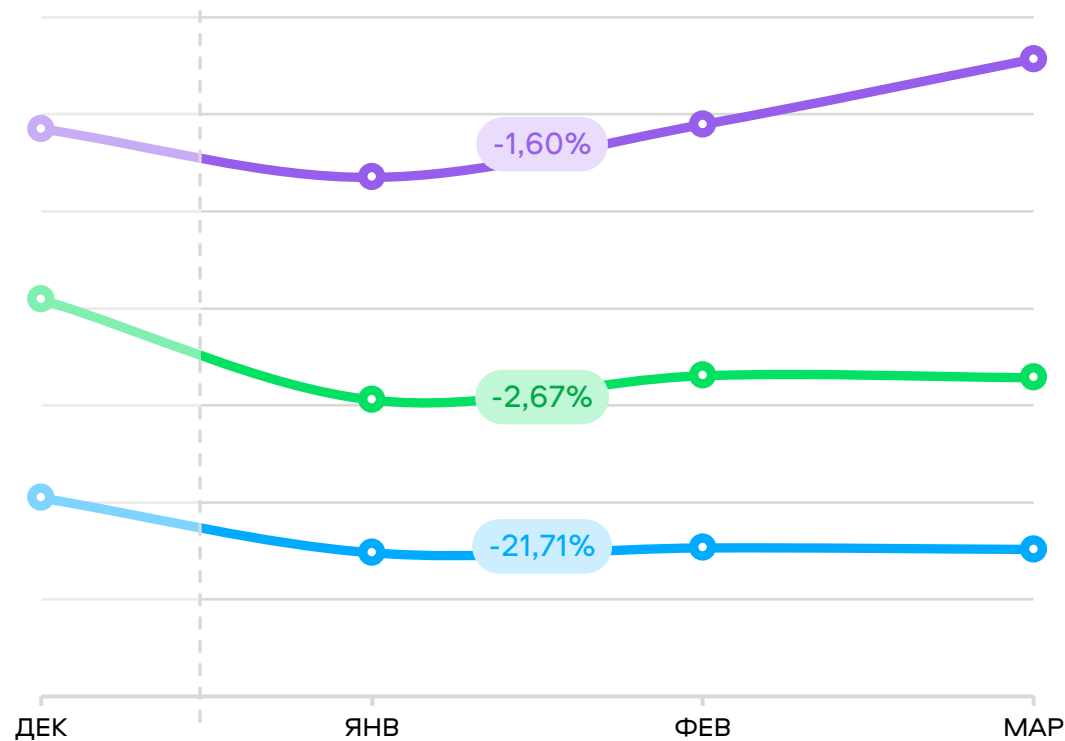


Продажа складов в Москве и Московской области

Спрос на Авито за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2025 г.

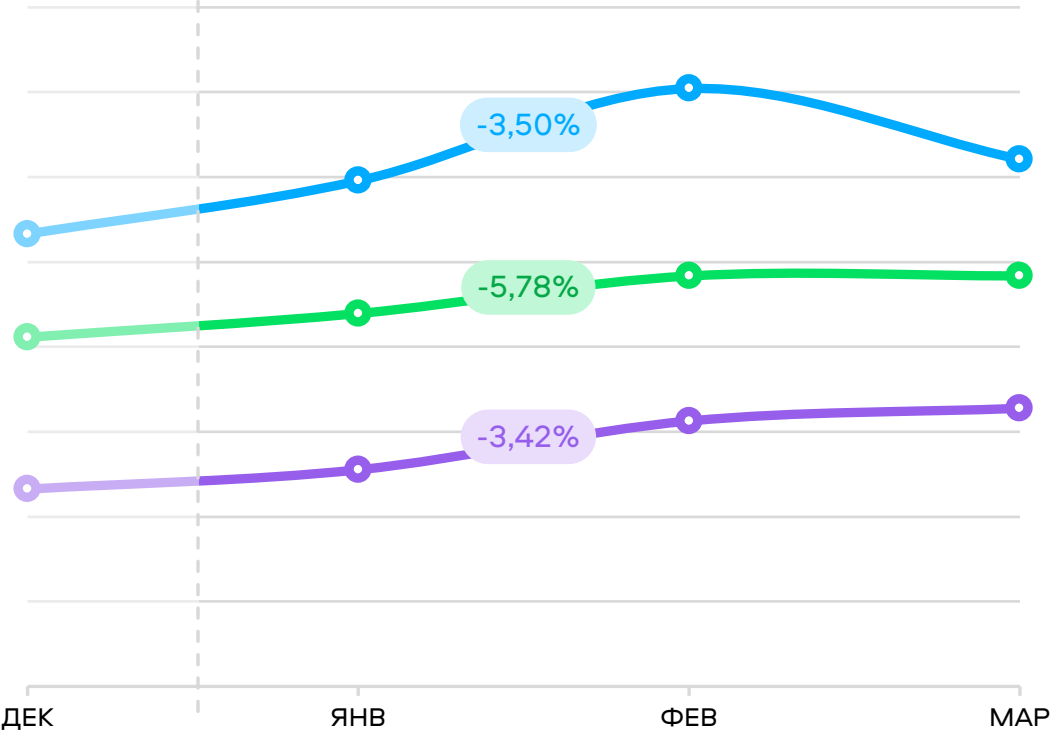


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

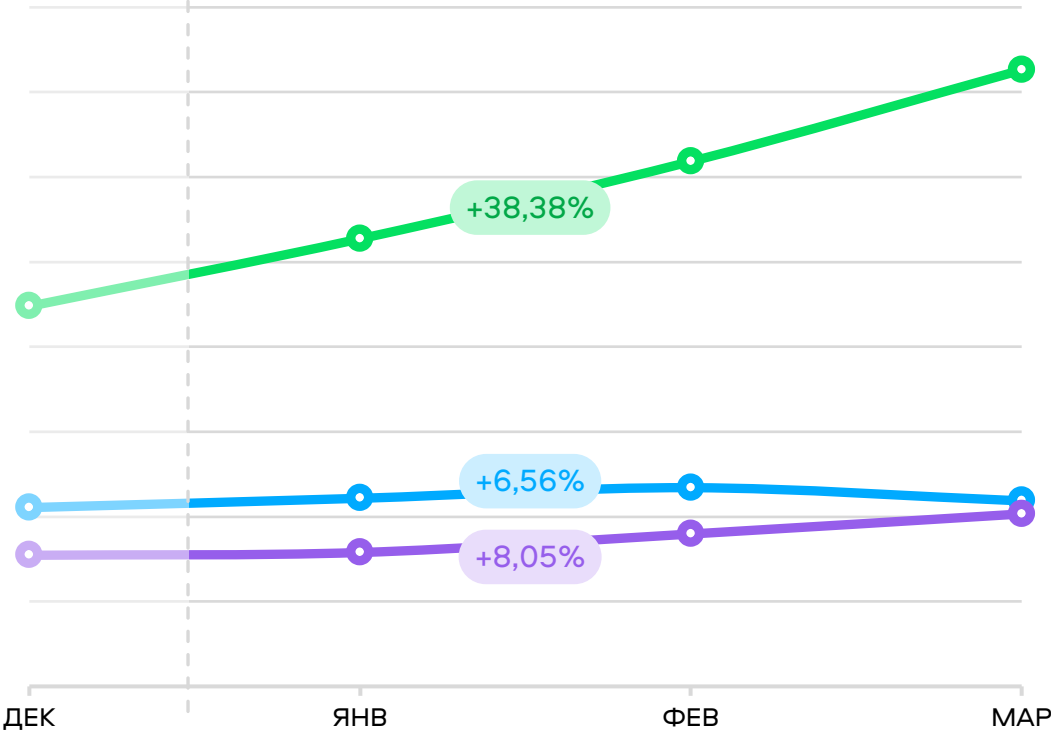
■ 0–100 м² ■ 101–1000 м² ■ 1000+ м²

Аренда складов в Москве и Московской области

Спрос на Авито
за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 1 квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 101–1000 м² ■ 1000+ м²

Комментарий эксперта по складской недвижимости



По итогам 1 квартала 2025 года мы видим рост спроса на покупку и аренду формата классических складов big box на 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом если посмотреть только покупку, то в этом сегменте интерес вырос на 14% год к году: конечные пользователи рассматривают покупку складской недвижимости как возможность хеджирования рисков высокой волатильности арендных ставок, которую мы наблюдаем последние два года. В сегменте light industrial также видим увеличение спроса, который вырос на 15% год к году. В обоих сегментах наблюдается рост инвестиционного спроса. Так, в абсолютных цифрах объём запросов на приобретение объектов индустриально-складской недвижимости вырос в 2 раза год к году.

До конца года ожидаем продолжение роста интереса к покупке объектов индустриально-складской недвижимости как в формате big box, так и в формате light industrial, а также увеличение доли инвесторов в общем объеме спроса.

Александр Манунин
Управляющий партнер Parametr

parametr



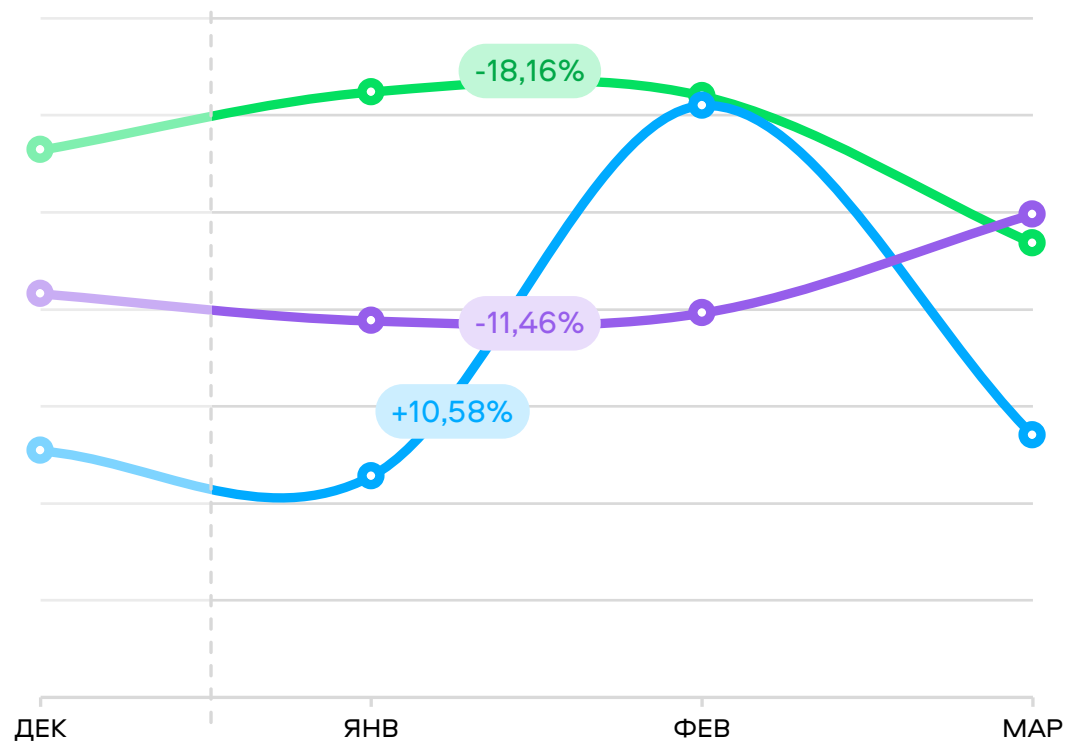
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1 квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Складская недвижимость в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

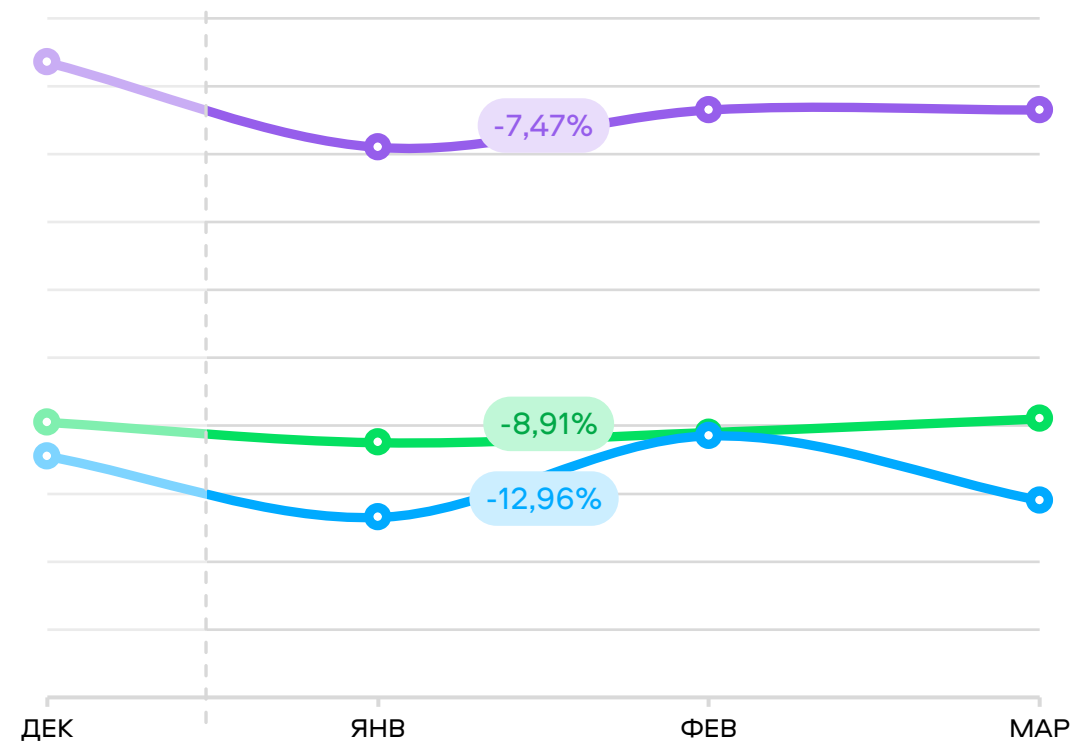


Продажа складов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Спрос на Авито за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2025 г.

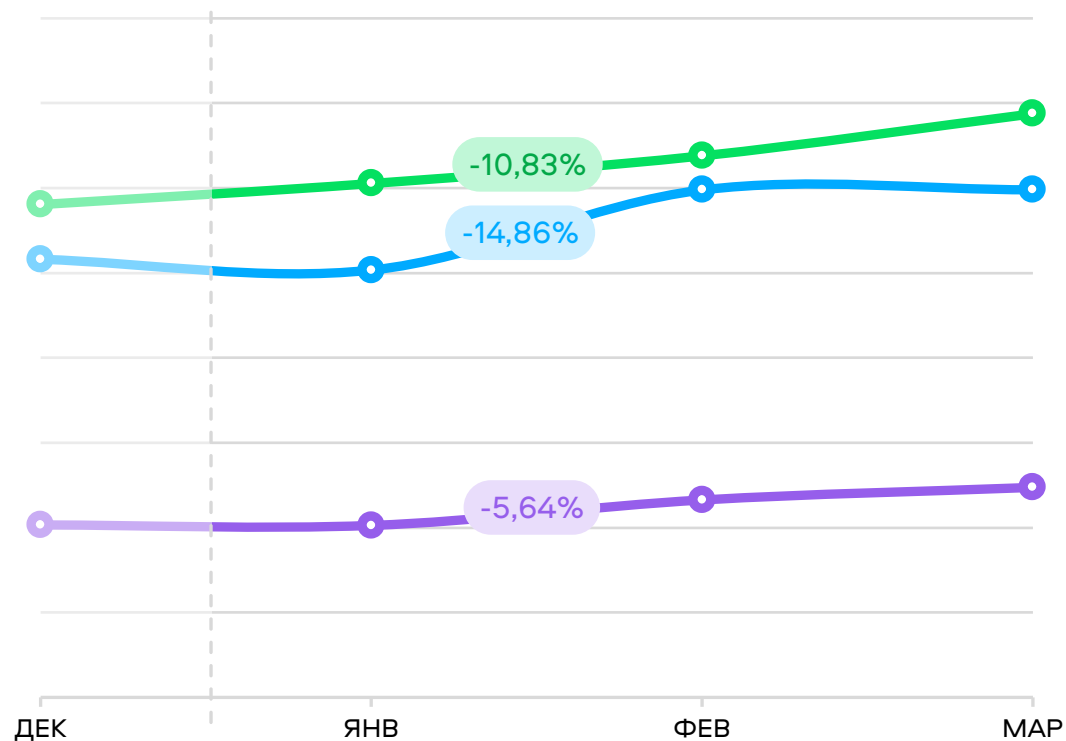


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

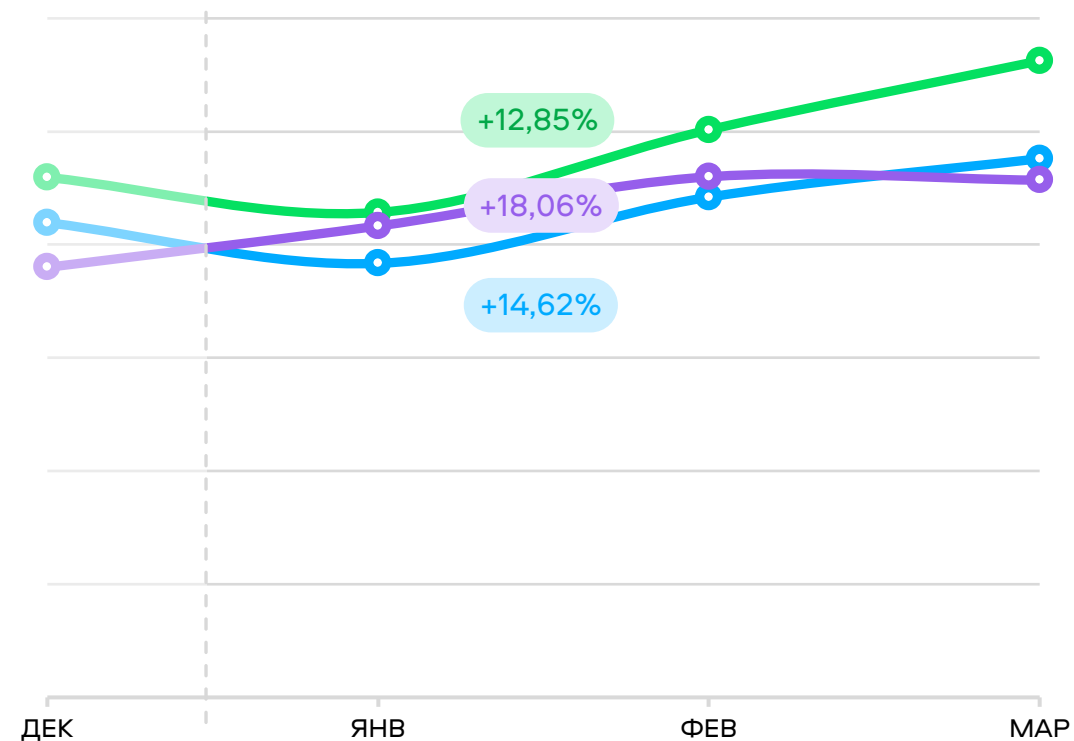
■ 0–100 м² ■ 101–1000 м² ■ 1000+ м²

Аренда складов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Спрос на Авито за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 101–1000 м² ■ 1000+ м²

Комментарий эксперта по складской недвижимости



В секторе производственно-складской недвижимости продолжается тенденция 4 квартала 2024 года: снижение спроса и замедление роста арендных ставок, вследствие охлаждения экономики. Говорить о сломе тренда пока рано, так как он напрямую зависит от ситуации в экономике и величины ставки ЦБ. Уровень вакансии на рынке сохраняется на минимальных значениях, однако, в среднесрочной перспективе может несколько увеличиться.

Несмотря на это, спрос на ликвидные лоты - помещения, площадью до 1 500 кв. м, расположенные в пределах КАД, сохраняется на высоком уровне. Также стоит отметить продолжение тенденции по покупке площадей для собственных нужд компаний, и дефицит предложения на севере города.

Алена Волобуева

Директор департамента исследований
рынка, консалтинга и оценки Maris





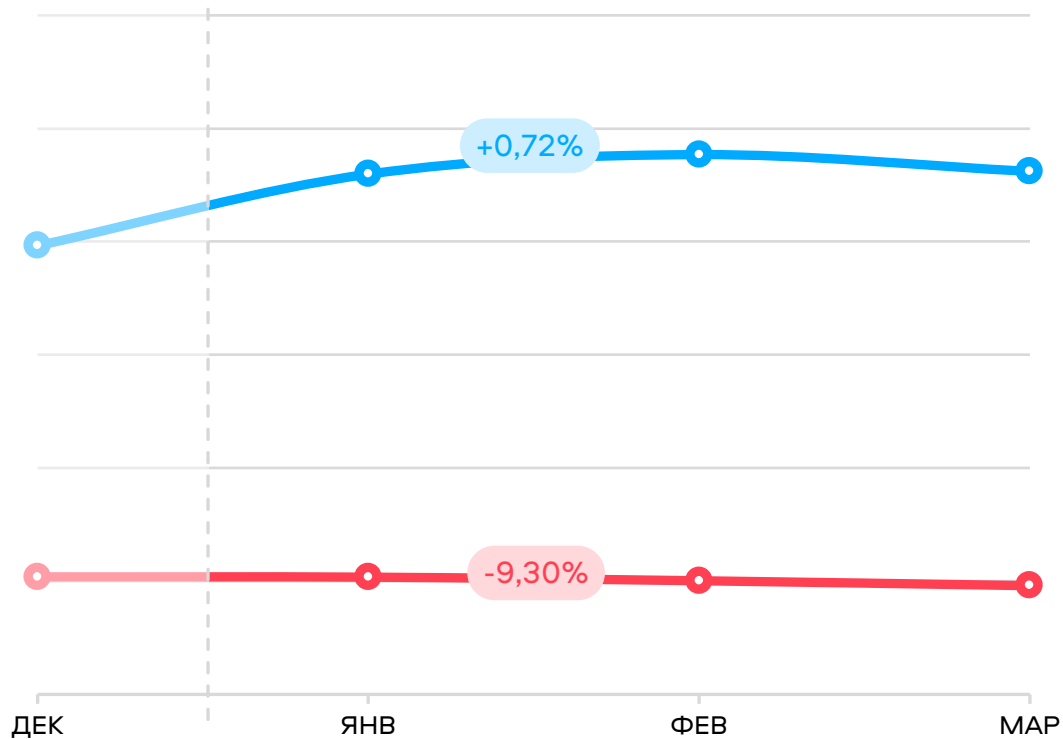
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1 квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Торговая недвижимость в РФ

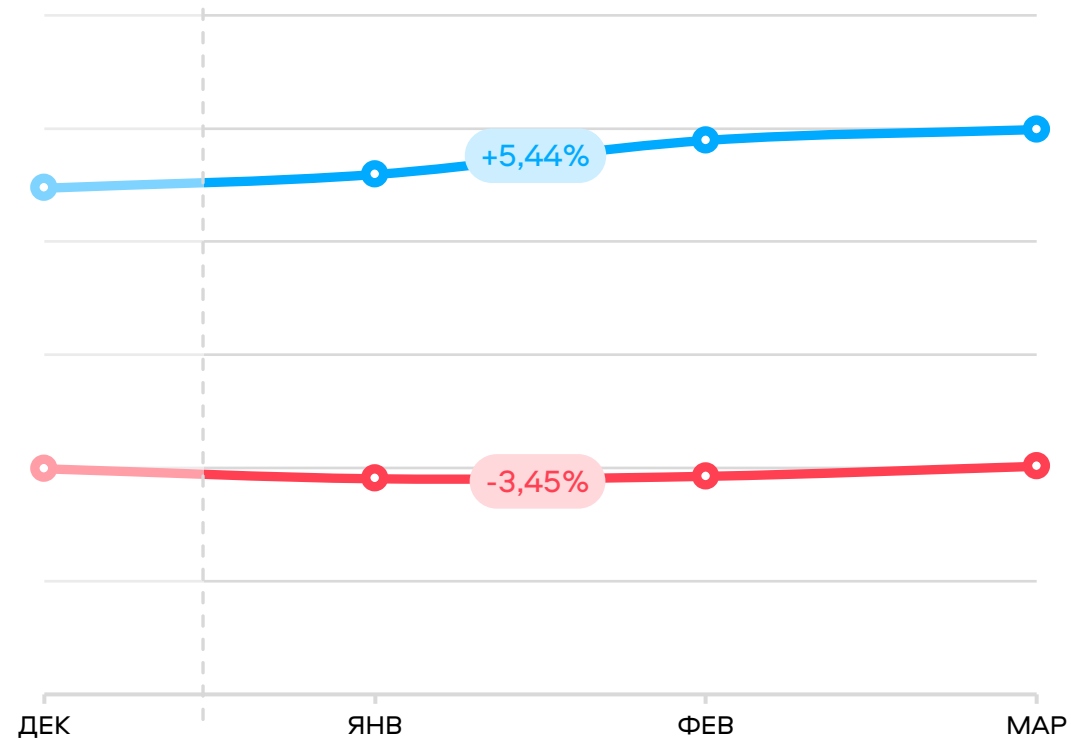


Торговая недвижимость до 100 м² в РФ

Спрос на Авито за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2025 г.

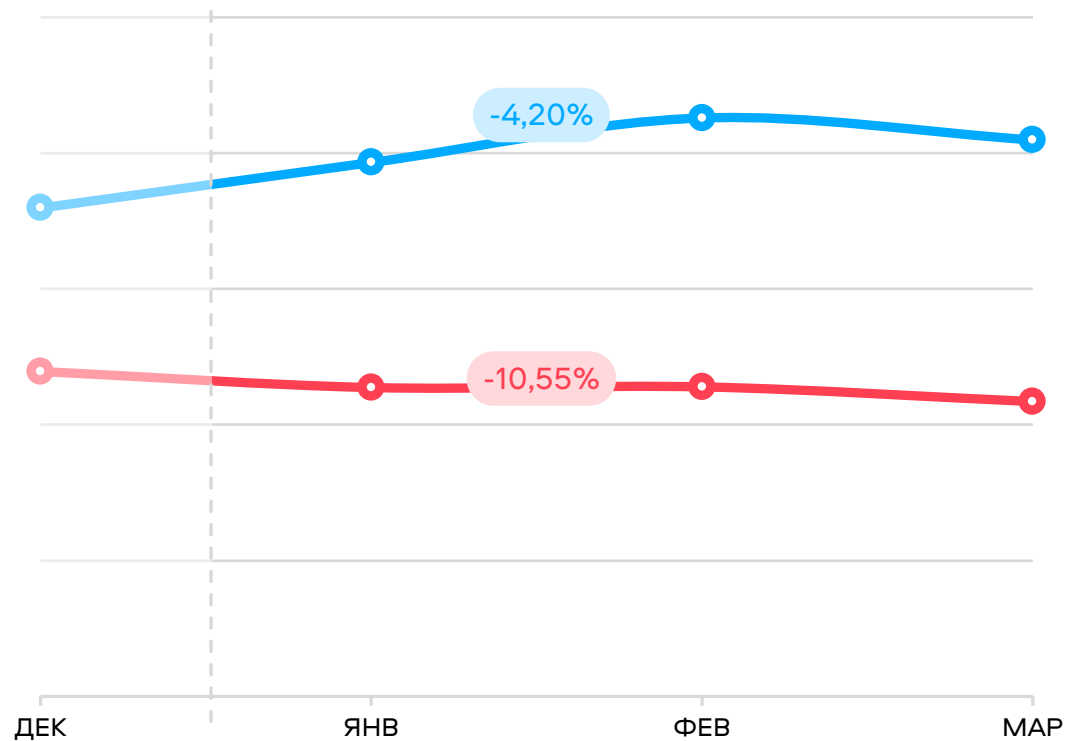


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

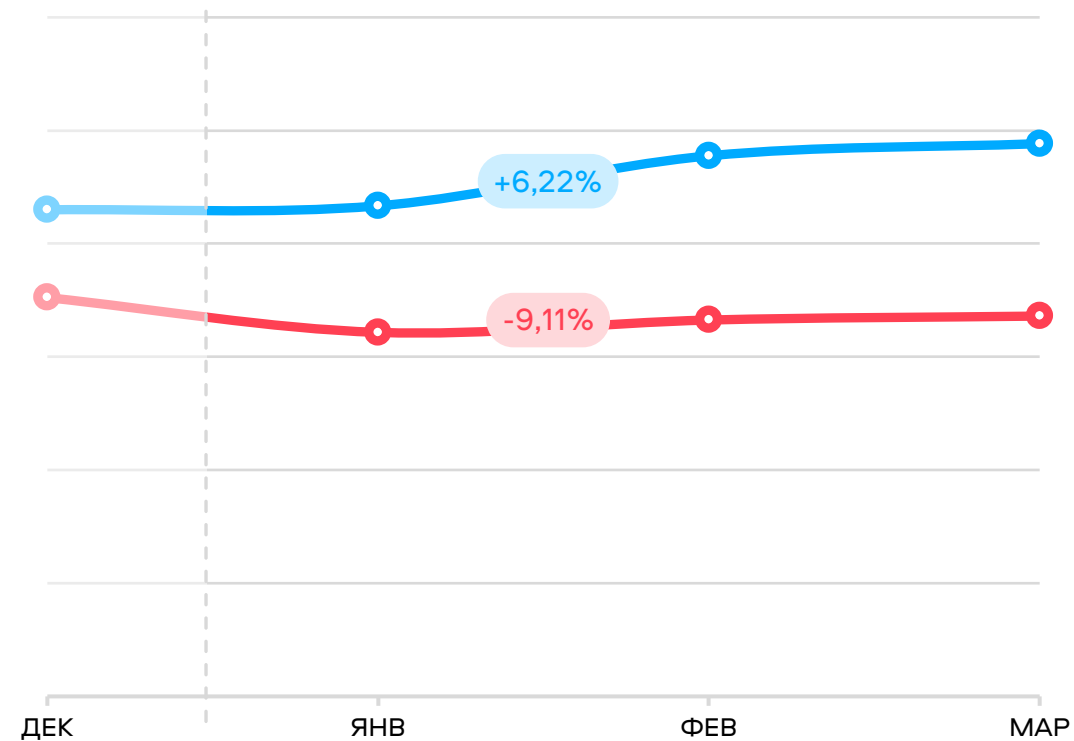
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость 101–300 м² в РФ

Спрос на Авито за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2025 г.

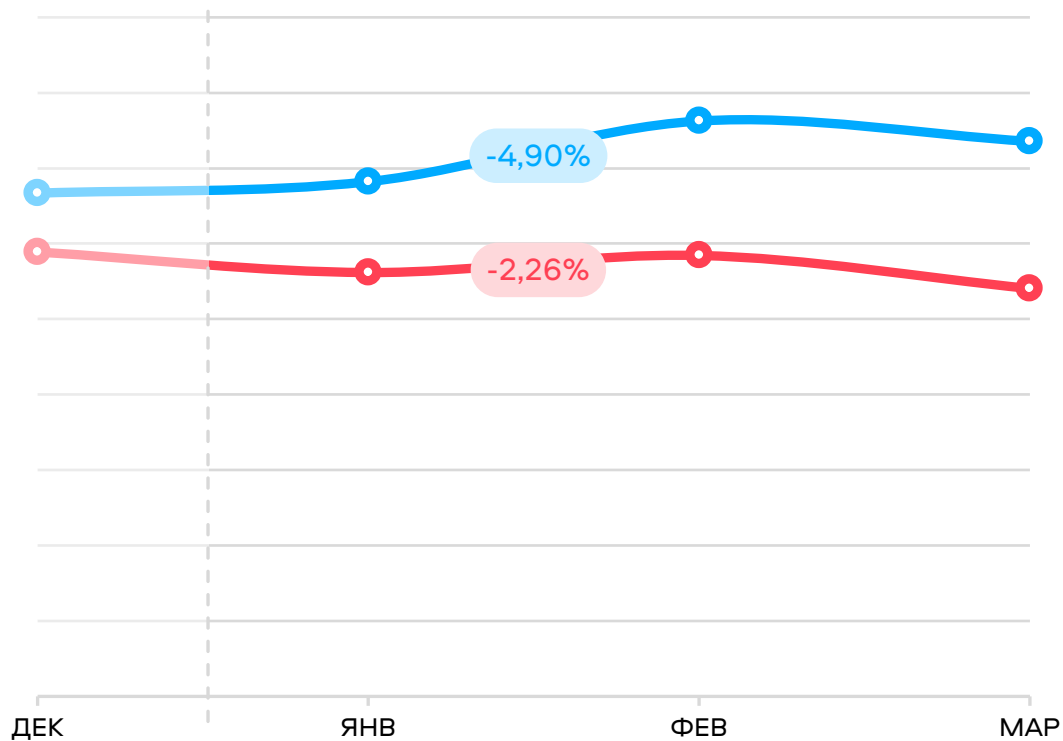


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

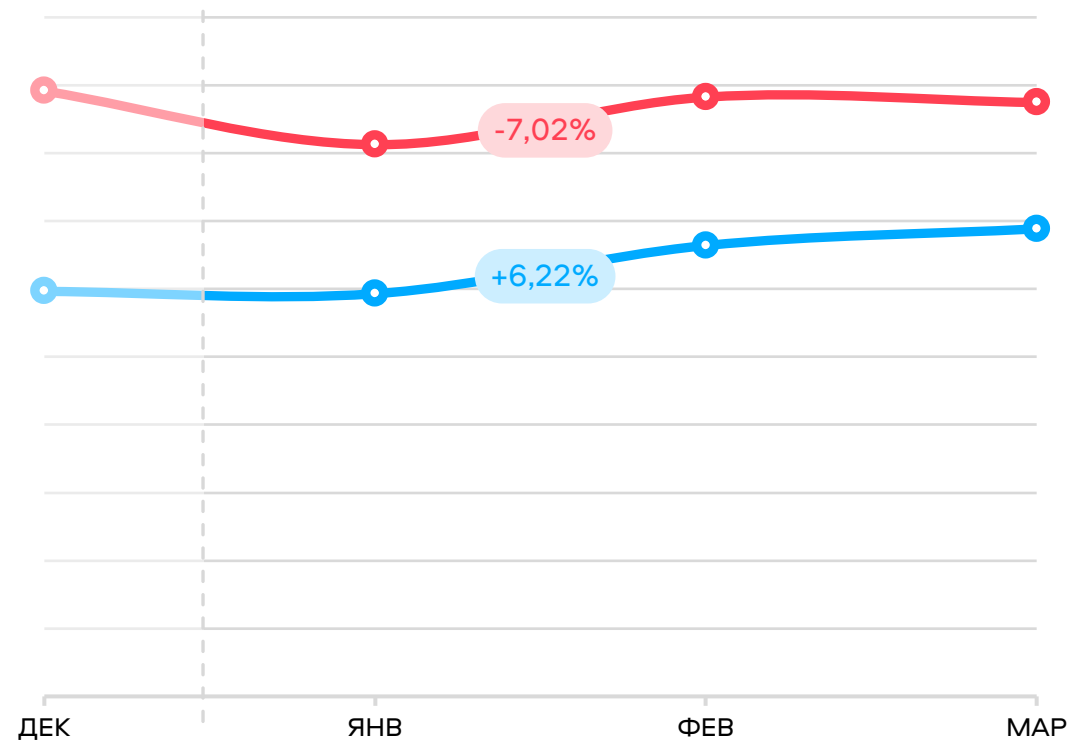
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость от 300 м² в РФ

Спрос на Авито за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2025 г.

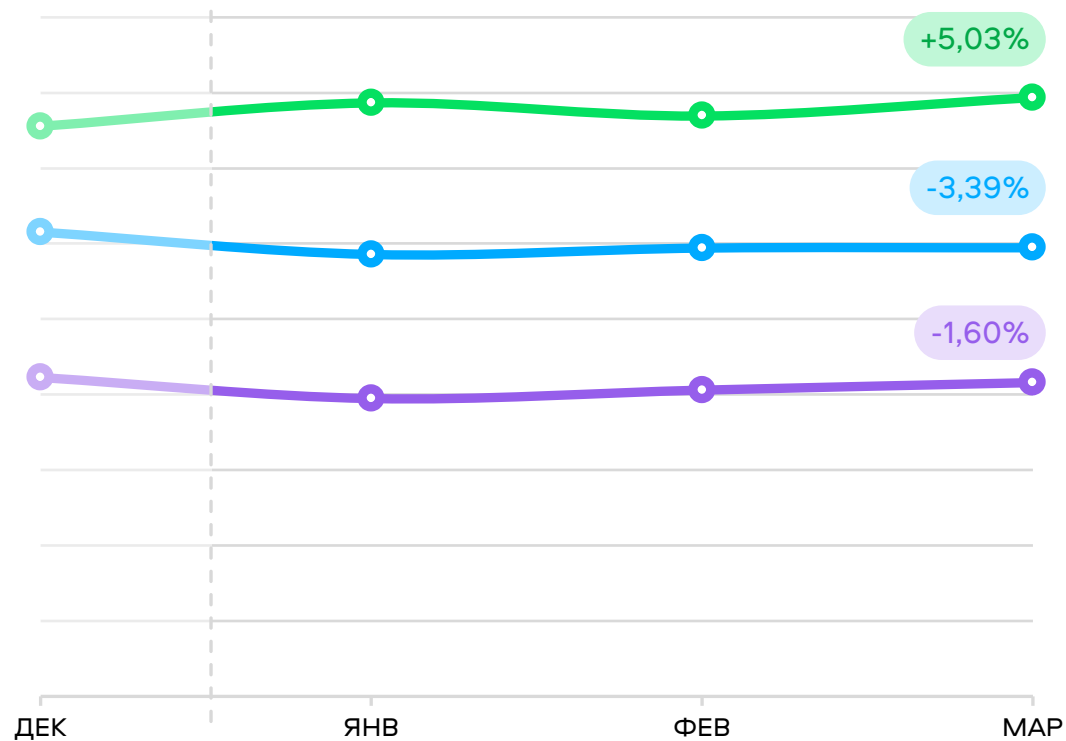


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

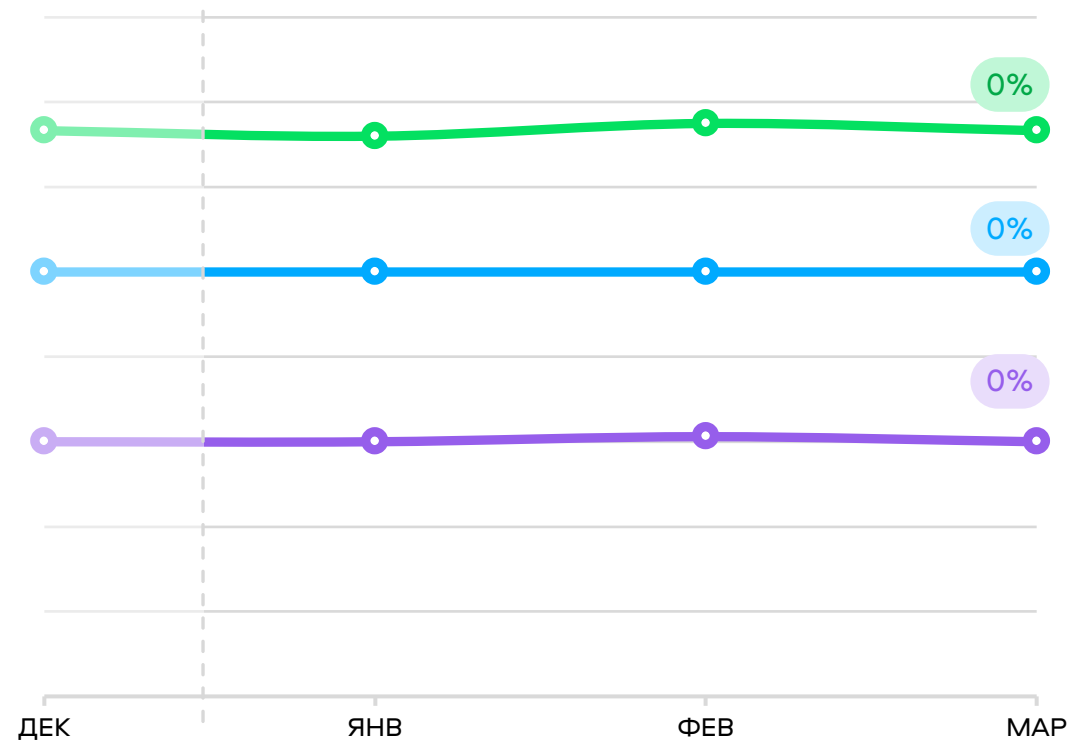
■ Продажа ■ Аренда

Цены на торговую недвижимость в РФ

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



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



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 101–300 м² ■ 300+ м²



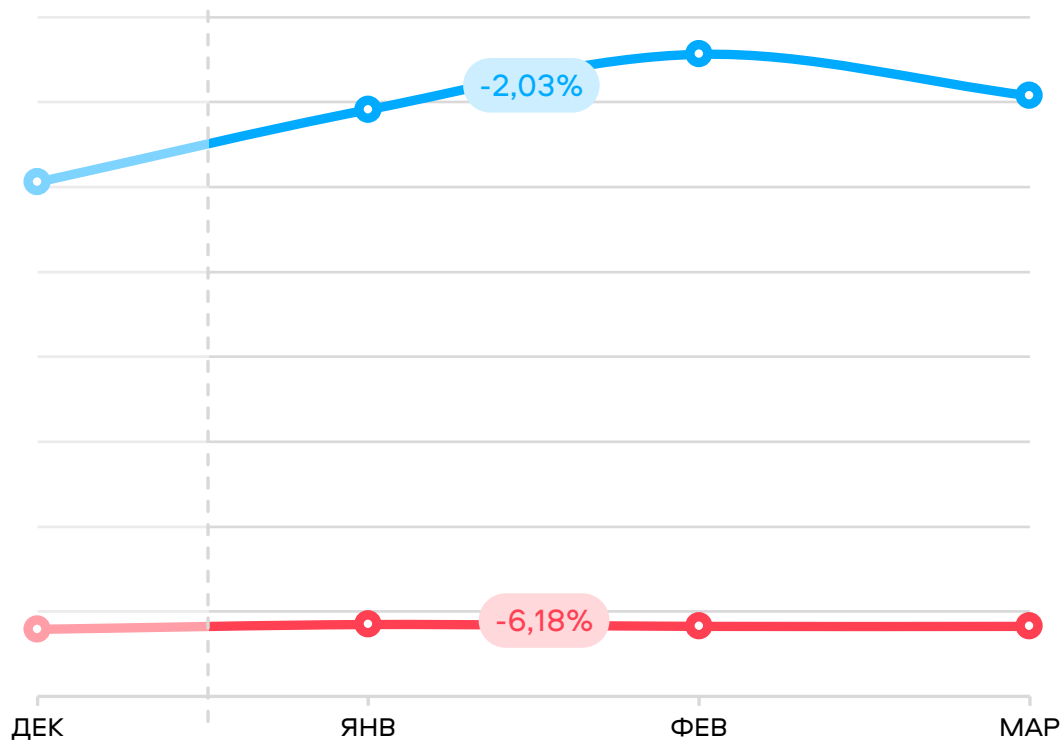
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1 квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Торговая недвижимость в Москве

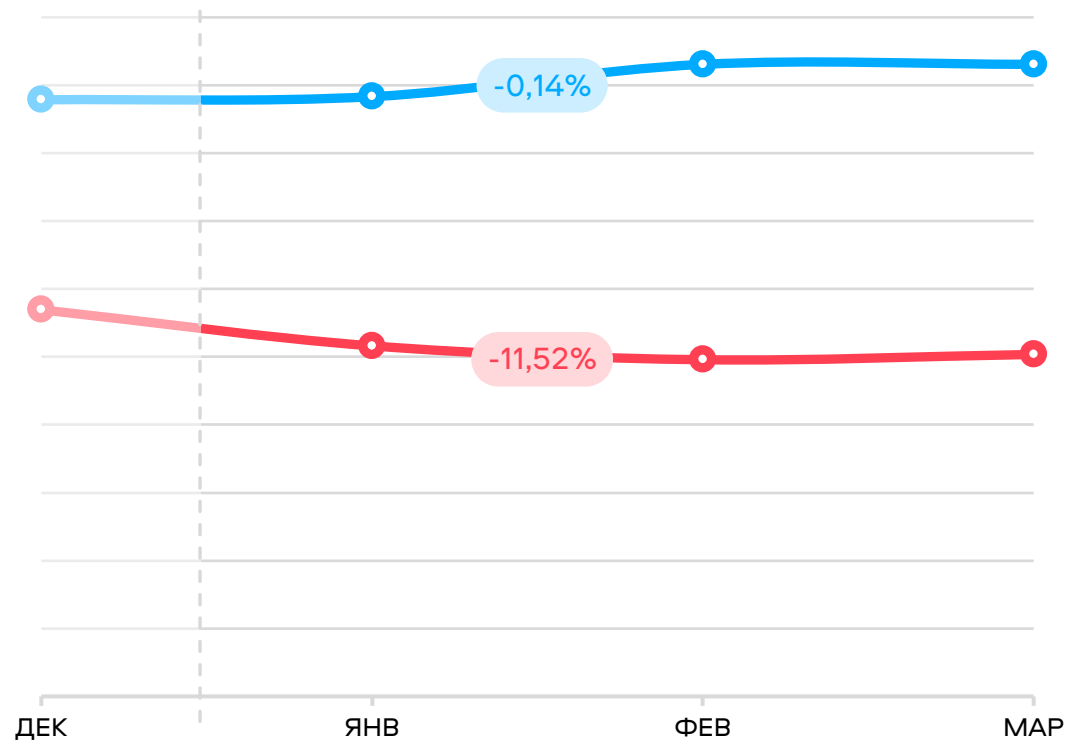


Торговая недвижимость до 100 м² в Москве

Спрос на Авито
за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 1 квартал 2025 г.

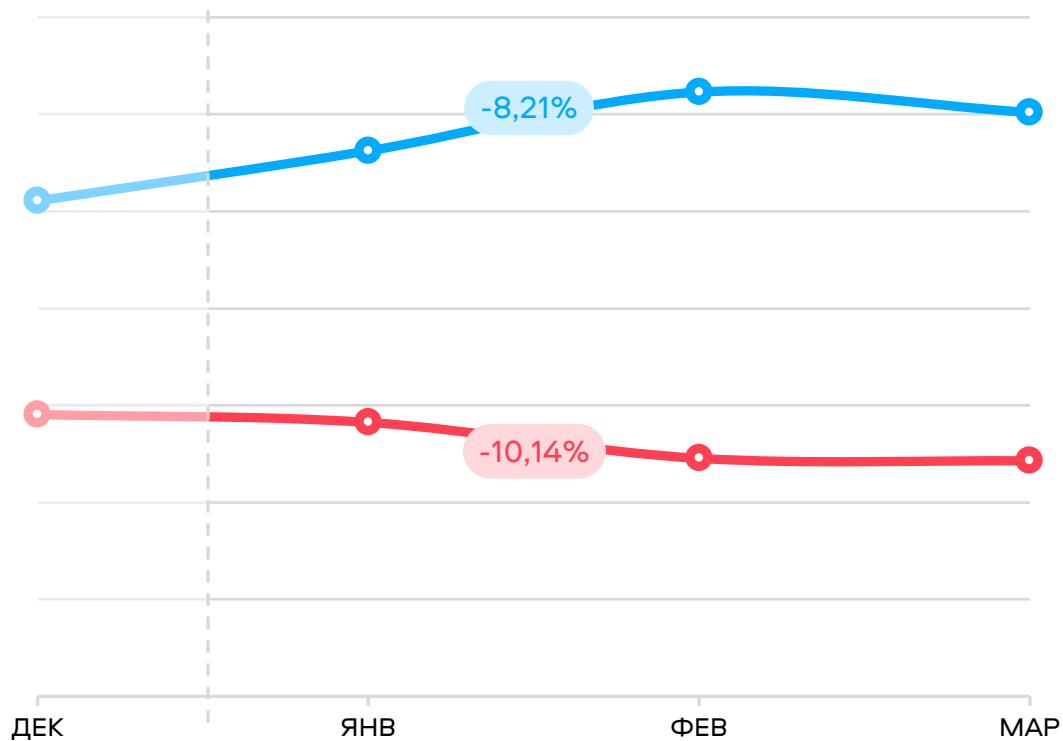


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

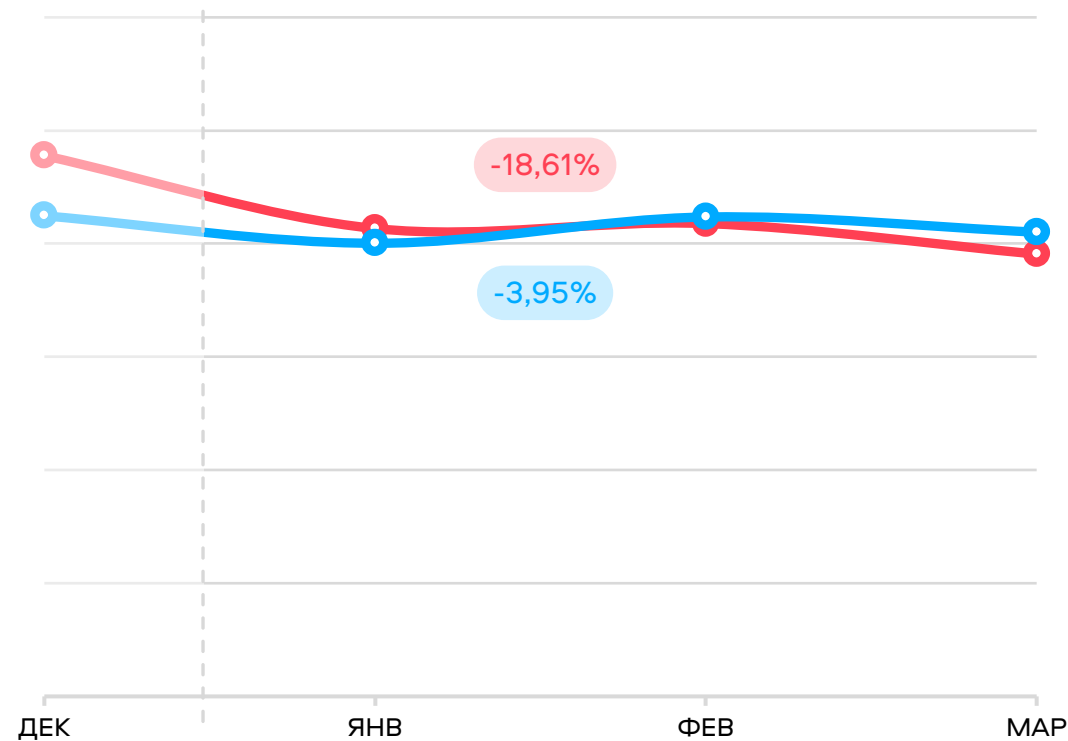
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость 101–300 м² в Москве

Спрос на Авито за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2025 г.

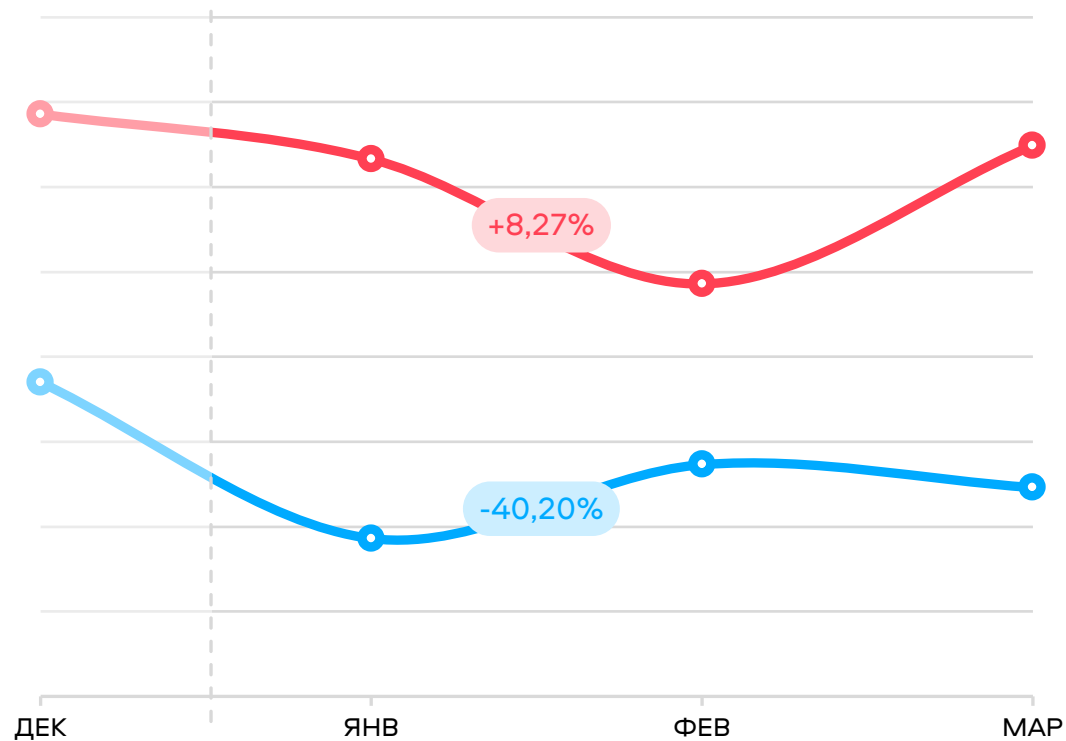


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

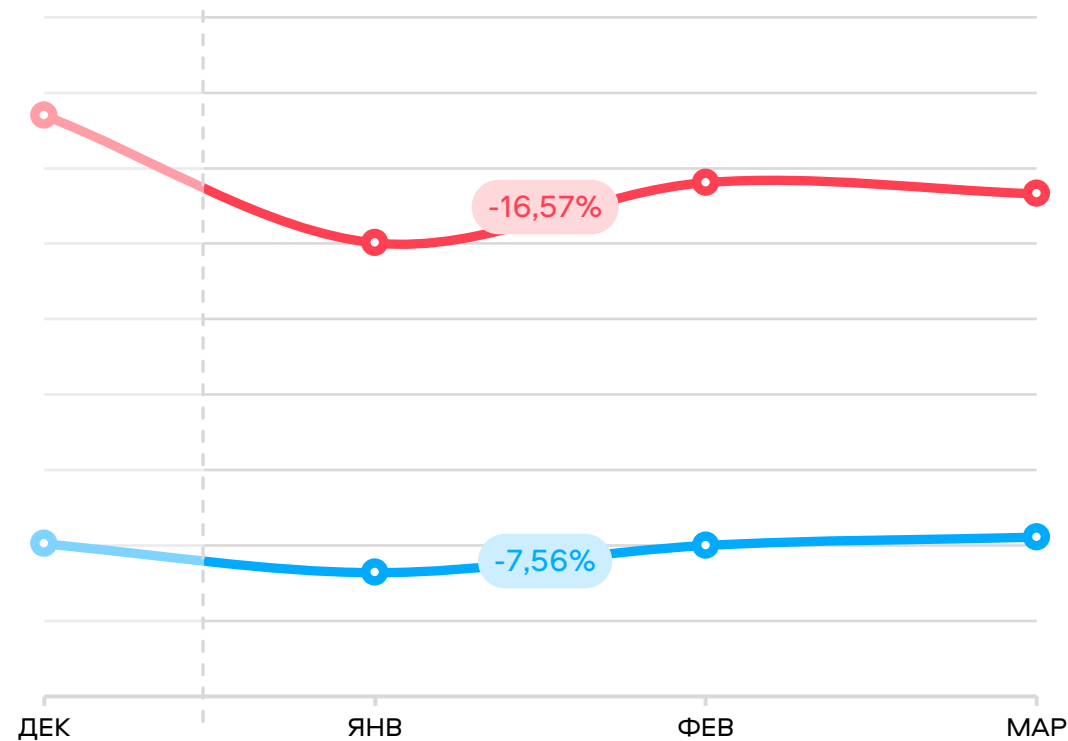
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость от 300 м² в Москве

Спрос на Авито
за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 1 квартал 2025 г.

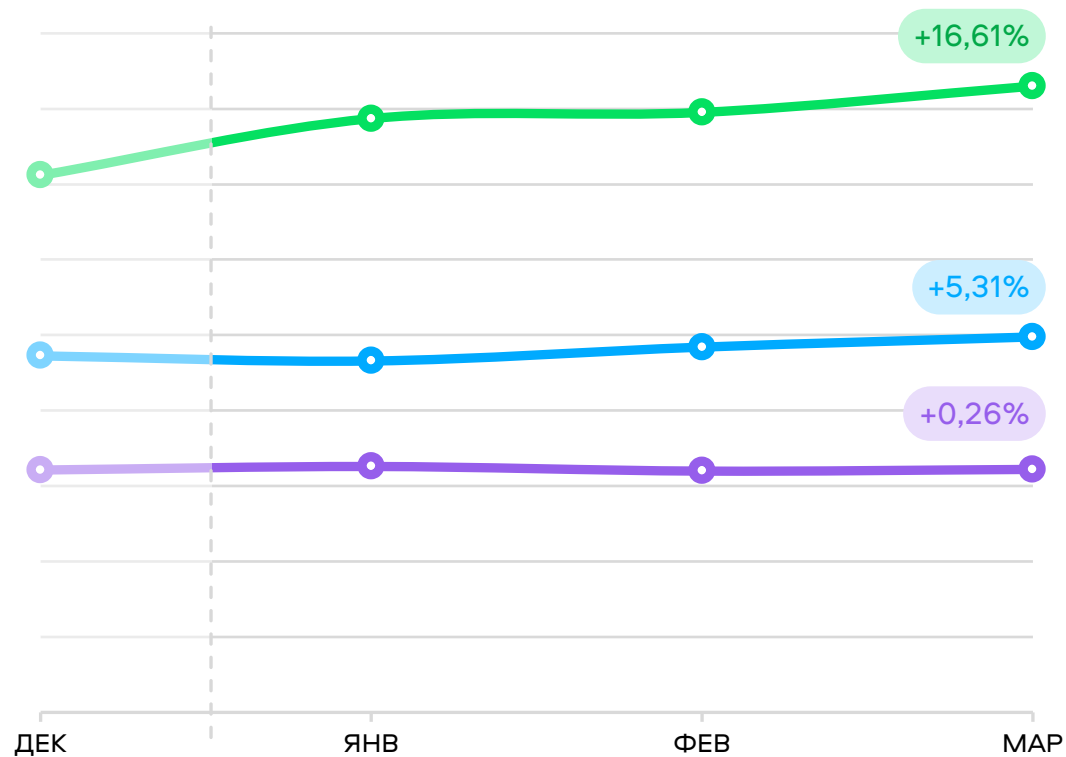


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

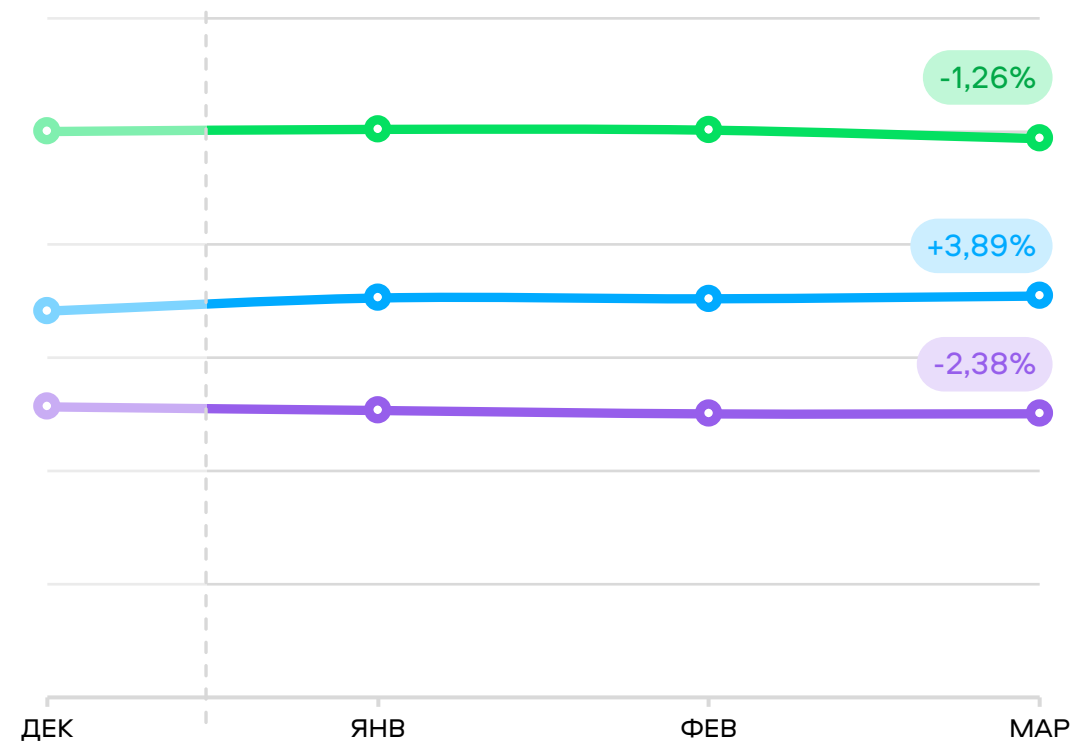
■ Продажа ■ Аренда

Цены на торговую недвижимость в Москве

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



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



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 101–300 м² ■ 300+ м²

Комментарий эксперта по торговой недвижимости



Первый квартал на рынке торговой недвижимости Москвы получился неоднозначным, однако довольно логичным с учетом текущей конъюнктуры. Спрос на покупку торговых помещений, по нашим оценкам, относительно последних месяцев прошлого года вырос на 35%. В то же время интерес к аренде площадей упал на 45-50%. Данная, казалось бы, взаимоисключающая динамика довольно легко объяснима.

Рост интереса инвесторов к покупке торговых объектов связан с сильным укреплением рубля, курс которого на фоне новой политики администрации США с начала года скорректировался со 110 до 80-85 рублей. Как итог – инвесторы, хранившие свои накопления в валюте, начали ее продавать и переводить в другой надежный инструмент сохранения средств – недвижимость. В то же время активность арендаторов на рынке торговой недвижимости снизилась по ряду других объективных факторов. Во-первых, высокой ключевой ставки. Многие компании, особенно крупные сетевые ритейлеры, являющиеся самыми активными игроками в сегменте, так или иначе зависят от кредитных средств, которые они активно привлекают для развития. Они перешли из стадии развития в стадию оптимизации, поэтому более осторожно и взвешенно относятся к новым точкам, стараются открываться только в самых проверенных локациях.

Во-вторых, 2024-й стал завершающим годом периода активной замены ушедших иностранных брендов на российские и зарубежные из дружественных стран.

Евгений Абрамычев

Заместитель генерального директора
агентства коммерческой недвижимости Invest7

INVEST7

Комментарий эксперта по торговой недвижимости



Основная экспансия завершилась. Компании перешли в более осторожную стадию развития и стараются оттачивать качество тех площадок, которые уже открыли, и дополнительно запускать объекты только в самых топовых локациях.

Более активно открывали помещения не крупные игроки, а небольшие компании, оказывающие услуги – парикмахерские, частные детские сады, студии йоги и т.д., менее зависимые от кредитов. Также на снижение спроса арендаторов повлияли завышенные ожидания по ставкам от собственников помещений. Инвесторы, купившие объекты, рассчитывают на определенный уровень окупаемости, поэтому стабильно повышают ставки и пока не готовы идти на дисконт.

В целом по итогам I квартала 2025 года можно сказать, что рынок торговой недвижимости перешел в стадию равновесия. Цены и арендные ставки находятся на тех уровнях, которые позволяют инвесторам получать окупаемость на уровне 10 лет.

Компании завершили процесс активной экспансии освободившихся площадей, к открытию новых точек они подходят более взвешенно, тщательно просчитывая экономику. В итоге в сегменте стало меньше сделок, но все равно их совершается большое количество, и основная масса заключается на адекватных рыночных условиях.

Евгений Абрамычев

Заместитель генерального директора
агентства коммерческой недвижимости Invest7

INVEST7

Комментарий эксперта по торговой недвижимости



Из интересных локальных трендов в сегменте торговой недвижимости могу выделить рост важности такого фактора как дом, в котором находится помещение. То есть для покупателей объектов меньшее значение начинает иметь район, где расположен объект, а большее – сам ЖК.

Люди понимают, что основной трафик обеспечивают не столько жители района, сколько жители самого жилого массива. Соответственно, при выборе ориентируются на класс ЖК, количество жителей, аудиторию и стараются искать арендаторов, которые будут наиболее соответствовать их запросам.

Как следствие, сегодня мы можем найти на окраинах Москвы в районах крупной жилой застройки торговые помещения в формате готового арендного бизнеса, стоимость которых достигает 900 тыс. рублей за кв. м. Такие цены больше характерны для помещений в центральных районах Москвы или для luxury сегмента, а никак не для объектов в спальных удаленных районах. Данная тенденция говорит о сильном росте ликвидности торговых помещений, которые строятся в крупных ЖК, рассчитанных на 5-6 тысяч новых жителей. Полагаю, что развитие данного тренда мы будем наблюдать в ближайшей перспективе.

Евгений Абрамычев

Заместитель генерального директора
агентства коммерческой недвижимости Invest7

INVEST7



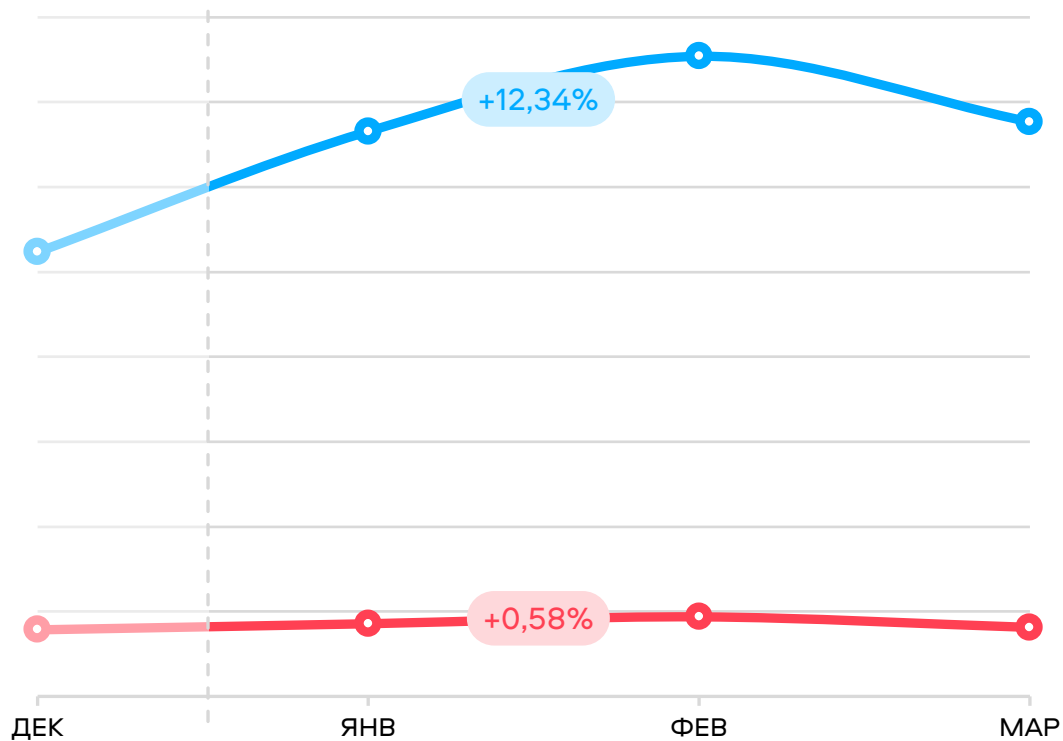
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 1 квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Торговая недвижимость в Санкт-Петербурге

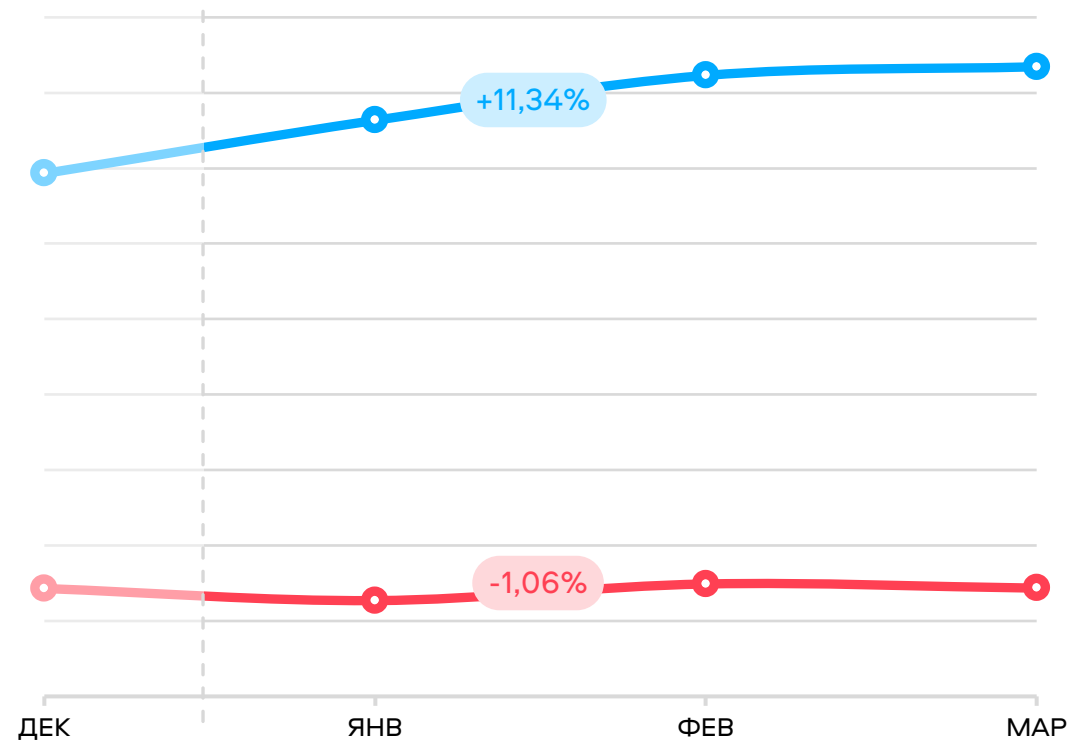


Торговая недвижимость до 100 м² в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито
за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 1 квартал 2025 г.

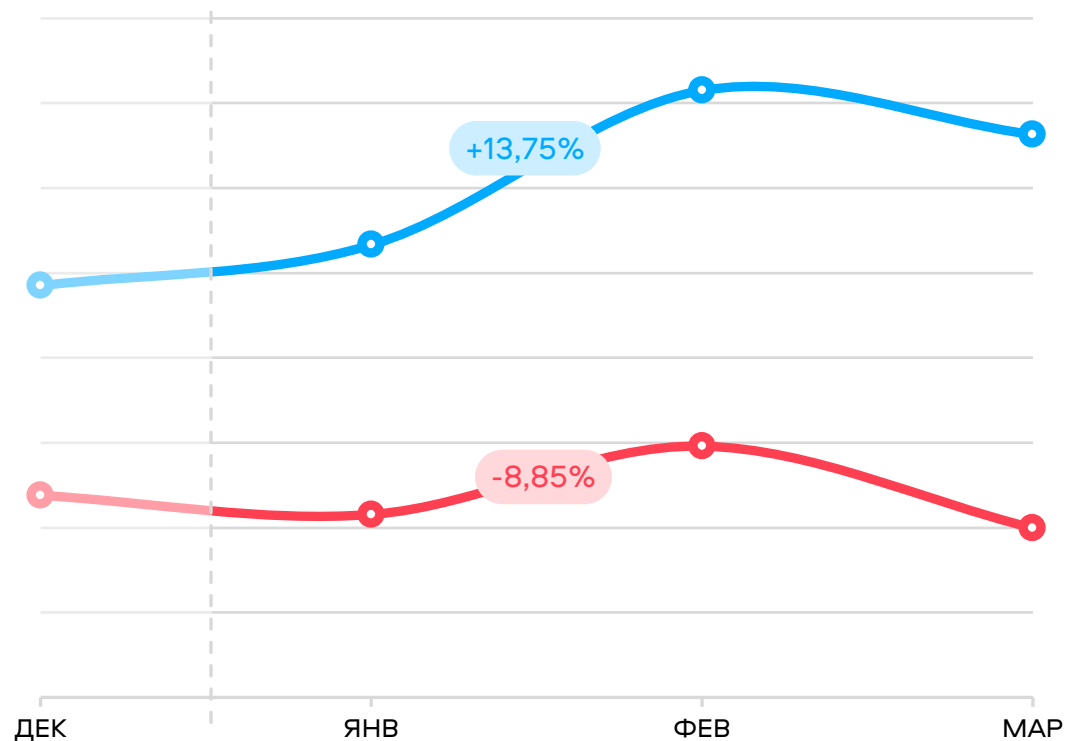


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

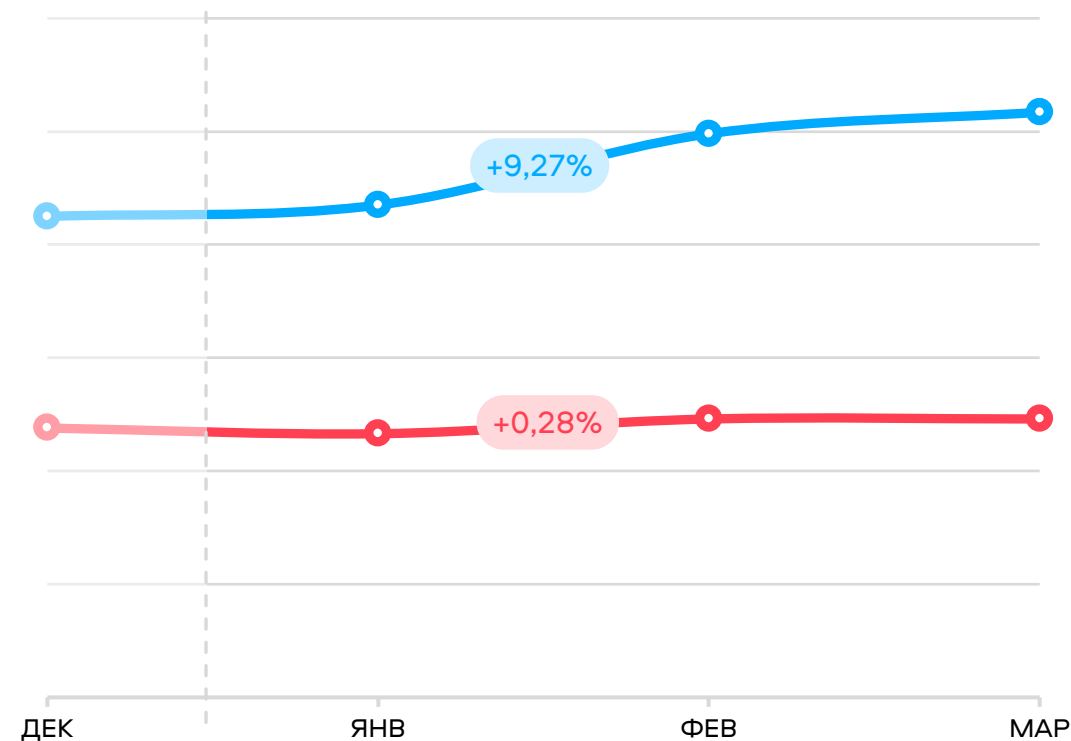
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость 101–300 м² в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито
за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 1 квартал 2025 г.

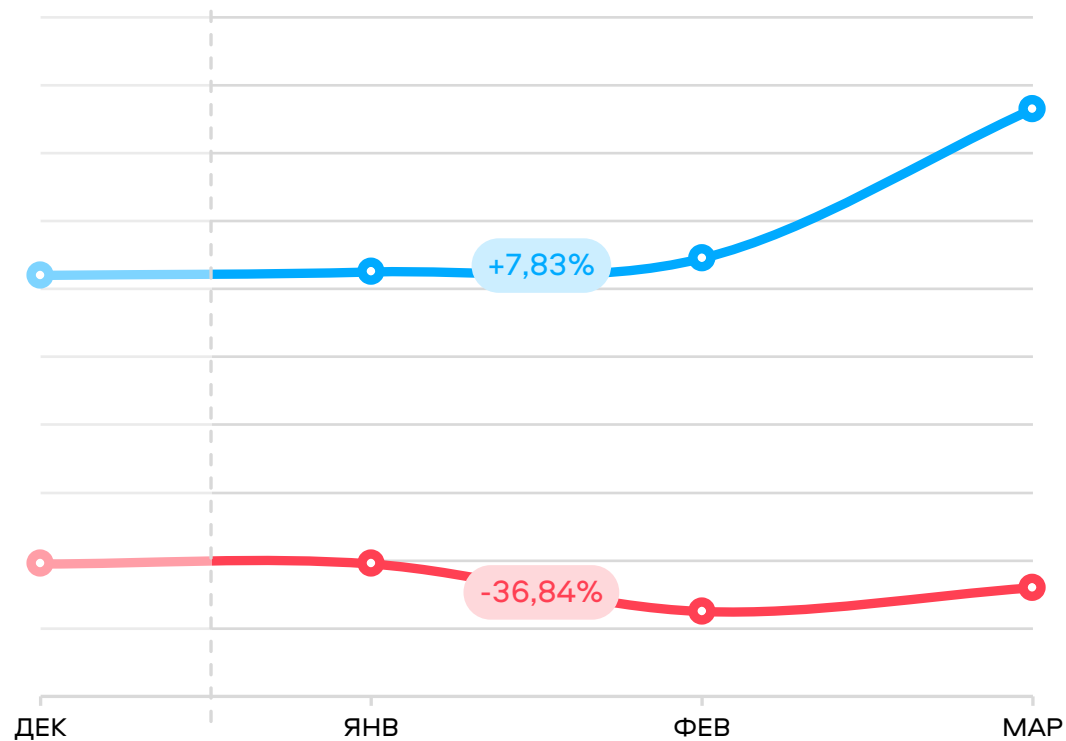


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

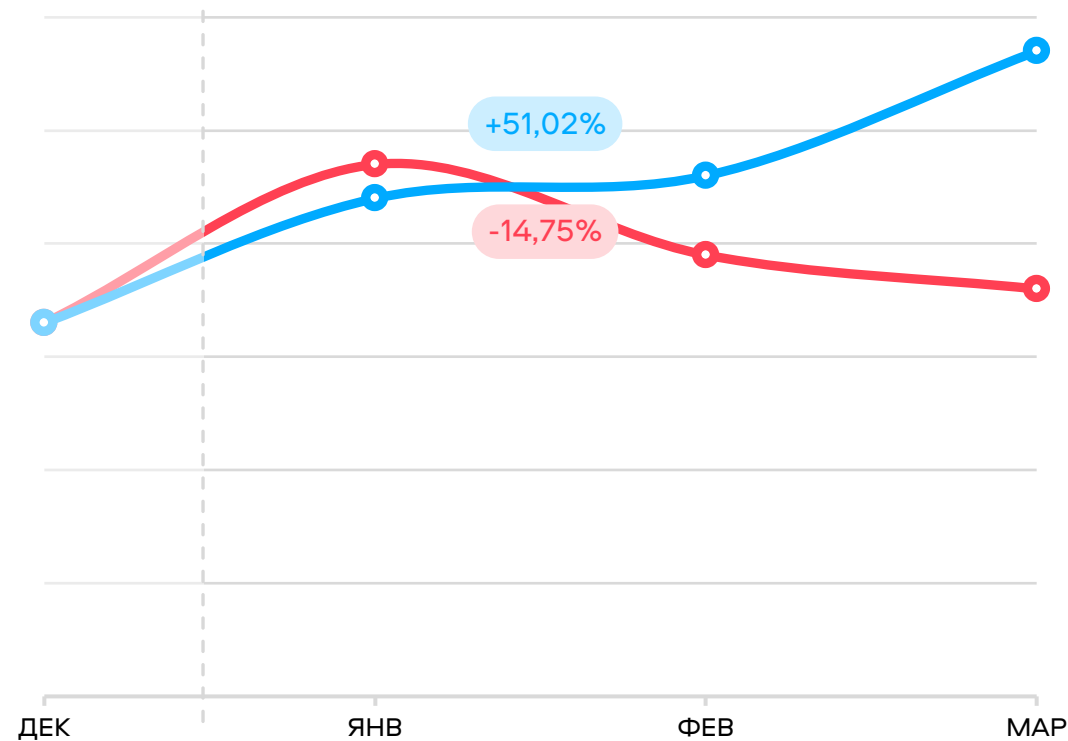
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость от 300 м² в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито за 1 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 1 квартал 2025 г.

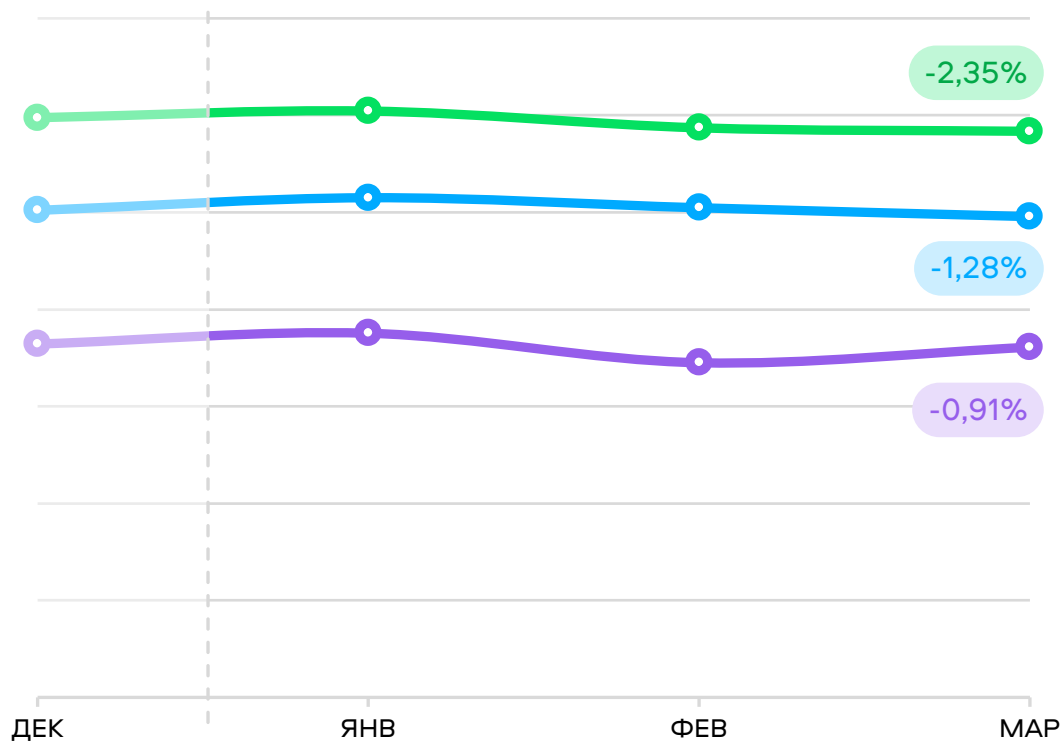


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q1 2025 г. по отношению к среднему значению Q4 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к декабрю 2024 г.

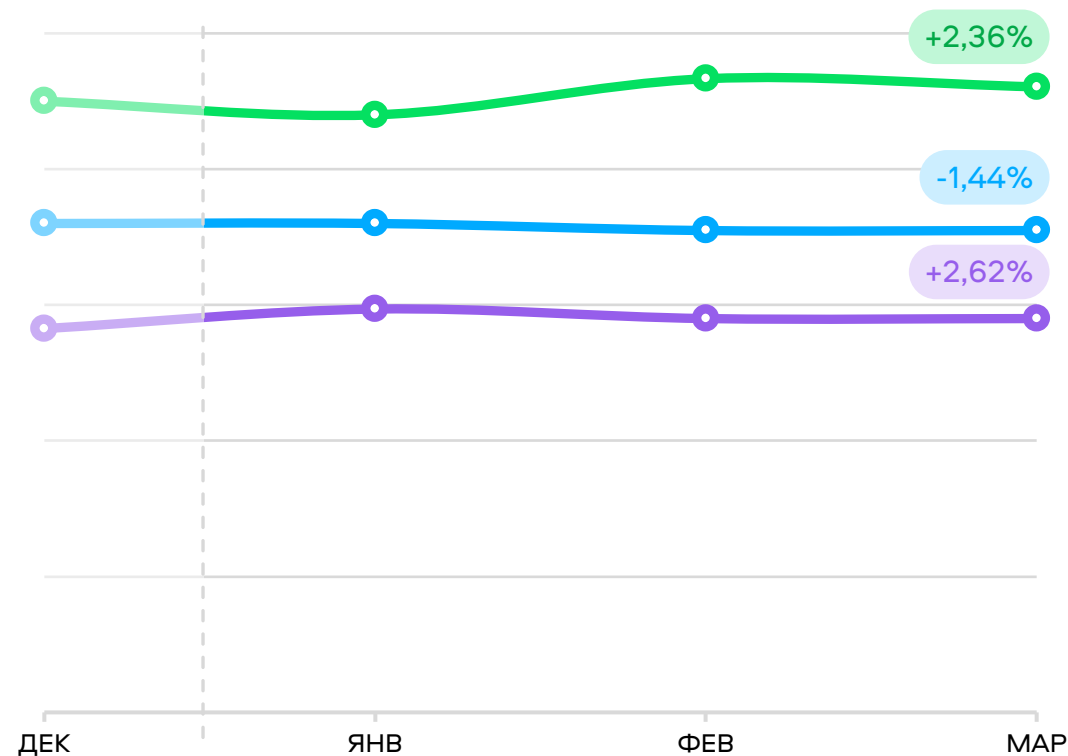
■ Продажа ■ Аренда

Цены на торговую недвижимость в Санкт-Петербурге

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



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



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q4 2024 г. по отношению к среднему значению Q3 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к сентябрю 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 101–300 м² ■ 300+ м²

Комментарий эксперта по торговой недвижимости



В 1 квартале 2025 года объем сделок по аренде торговых площадей в торговых центрах снизился на 14,1% относительно аналогичного показателя 1 квартала 2024 года. Спрос со стороны фэшн операторов сократился на 42%, со стороны предприятий общественного питания – практически в два раза.

Напротив, в анализируемом периоде мы наблюдали рост спроса со стороны магазинов товаров для дома, техники и электроники. Не снижают темпов развития фитнес-центры (6% в валовом объеме спроса). Тренд на создание в торговых центрах lifestyle концепций – места для жизни и отдыха – не теряет своей актуальности. Несмотря на отсутствие новых брендов на рынке Санкт-Петербурга в 1 квартале 2025, наблюдается рост числа монобрендовых магазинов брендов, ранее представленных исключительно в мультибрендовом формате и/или онлайн.

Алена Волобуева

Директор департамента исследований
рынка, консалтинга и оценки Maris



Вывод



1-й квартал 2025 года продемонстрировал смещение спроса на коммерческие помещения в сторону аренды, что логично с учетом роста стоимости банковского финансирования для бизнеса.

Дефицит офисной недвижимости по-прежнему актуален и рост спроса (+8,8%) по отношению к средним показателям IV квартала 2024 года на фоне стагнации роста предложения (+1,2%) только усиливает данный тренд. Цены также не стоят на месте – ставка аренды за 1 кв. м в марте по отношению к декабрю по России выросла в среднем на 5,6% – 7,8% в зависимости от метража. В продаже стоимость квадратного метра больше всего выросла в сегменте офисов класса А, 500+ кв. м – на 11,6%. Если посмотреть на регионы, то максимальный рост интереса – в Москве, где спрос на покупку качественных помещений бьет все рекорды (до +52,4% по отношению к показателям IV квартала). При этом Санкт-Петербург в том же сегменте больше интересуется арендой.

Олег Изотов

Руководитель категории «Коммерческая недвижимость» Авито
iov@avito.ru



Вывод



После рекордного спроса на складскую недвижимость в III и IV кварталах 2024 года, начало этого года продемонстрировало сокращение спроса как на продажу, так и аренду, который вернулся к показателям начала 2024 года. Наибольшим спросом в продаже пользуются объекты 1000+ м. кв., в аренде особенно популярен сегмент 100-1000 кв. м. В Санкт-Петербурге спрос на покупку сместился в сторону площадей 100-1000 кв. м и вырос на 10,6%. Рост предложения в аренде на фоне общего дефицита площадей может указывать на возможное стремление арендодателей к ротации и заключению договоров по новым ставкам.

В сегменте торговой недвижимости также в первом квартале наблюдается сокращение спроса – после активного IV квартала показатели вернулись к уровню второго и третьего квартала. Исключением стал московский регион, где спрос на покупку торговых площадей 300+ кв. м вырос на 8,3% по сравнению со средним уровнем спроса в IV квартале.

Олег Изотов

Руководитель категории «Коммерческая недвижимость» Авито
iov@avito.ru



Больше данных — в квартальных отчётах Авито



Откройте для себя
полезную информацию
[в телеграм-канале Авито](#)
для профессионалов
рынка недвижимости

**Спасибо
за внимание!**