

Обзор рынка коммерческой недвижимости

II 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



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 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 контактов на Авито

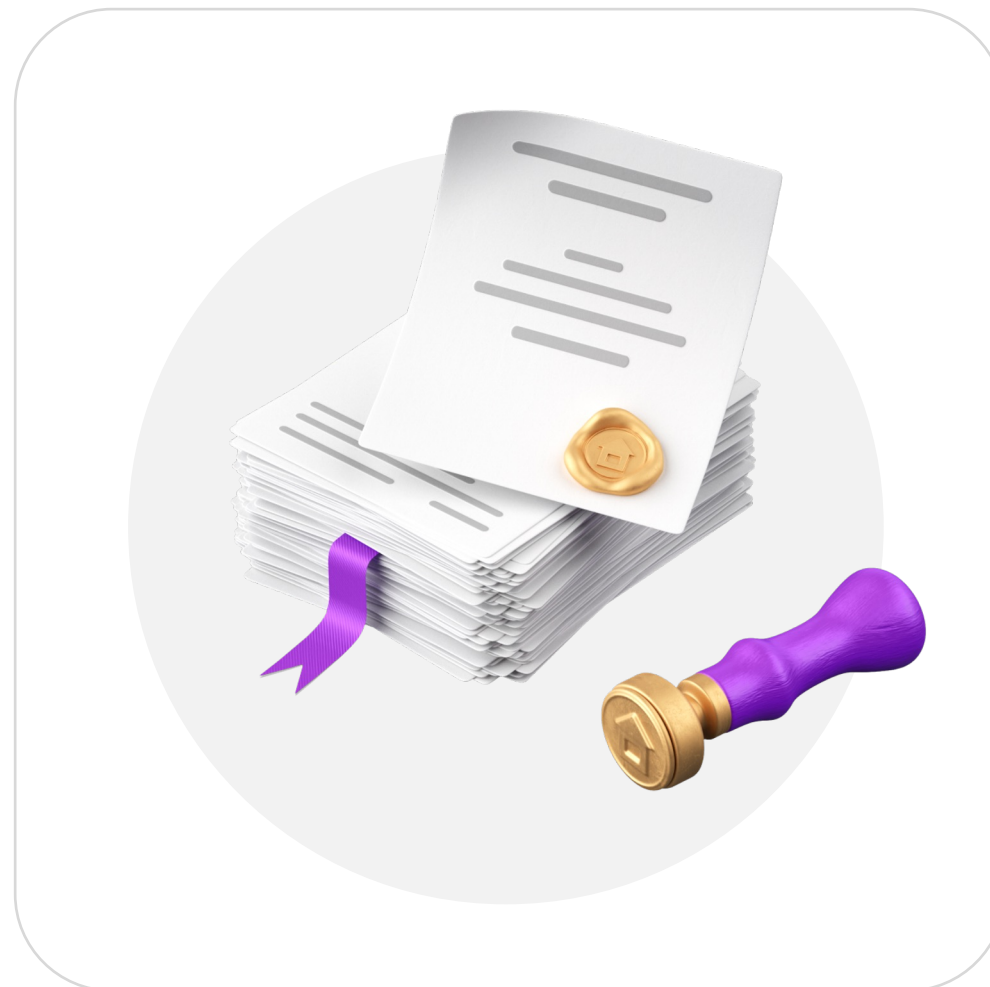
- 👁️ Просмотры телефона
- 💬 Сообщения в чате
- 📞 Звонки через приложение Авито

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.





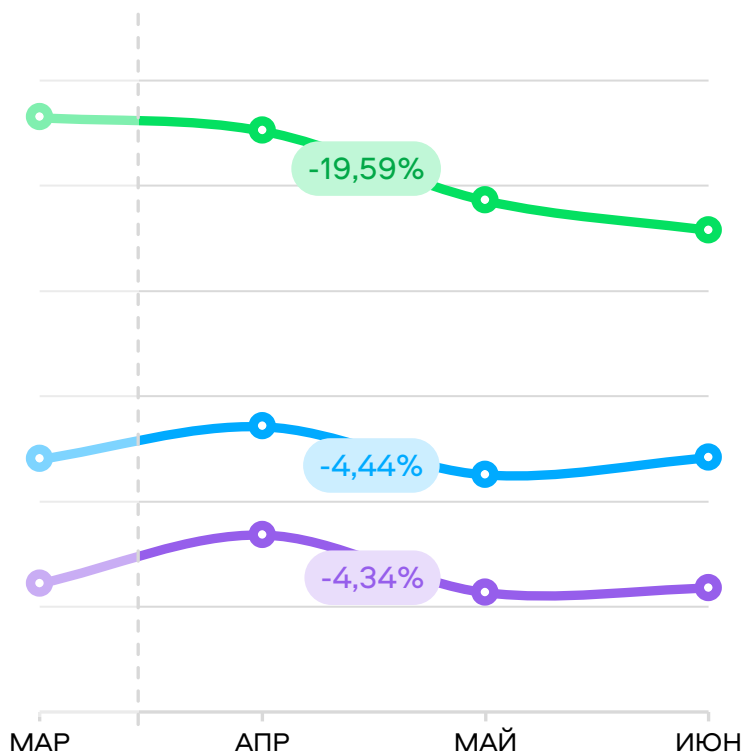
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 2 квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Продажа офисов в РФ

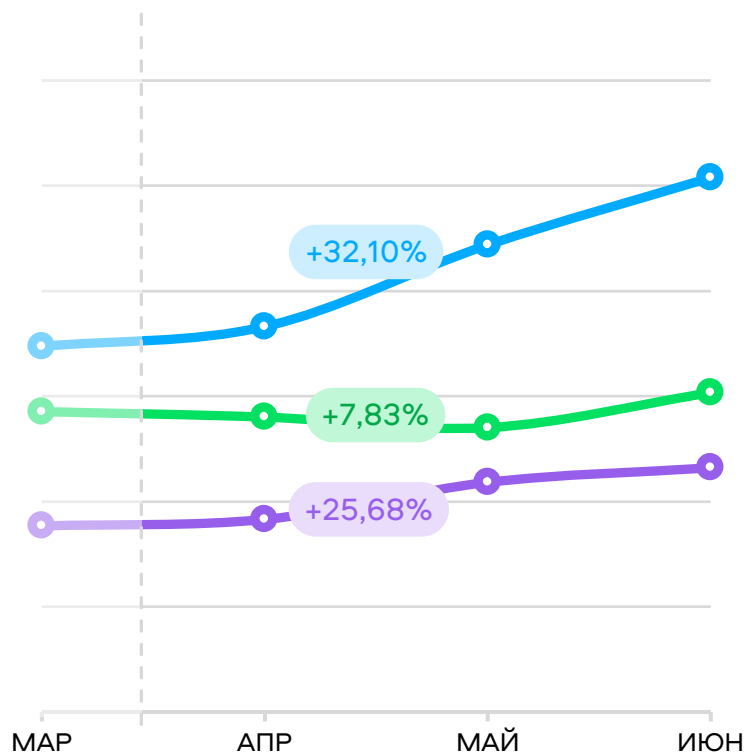


Продажа офисов класса А в РФ

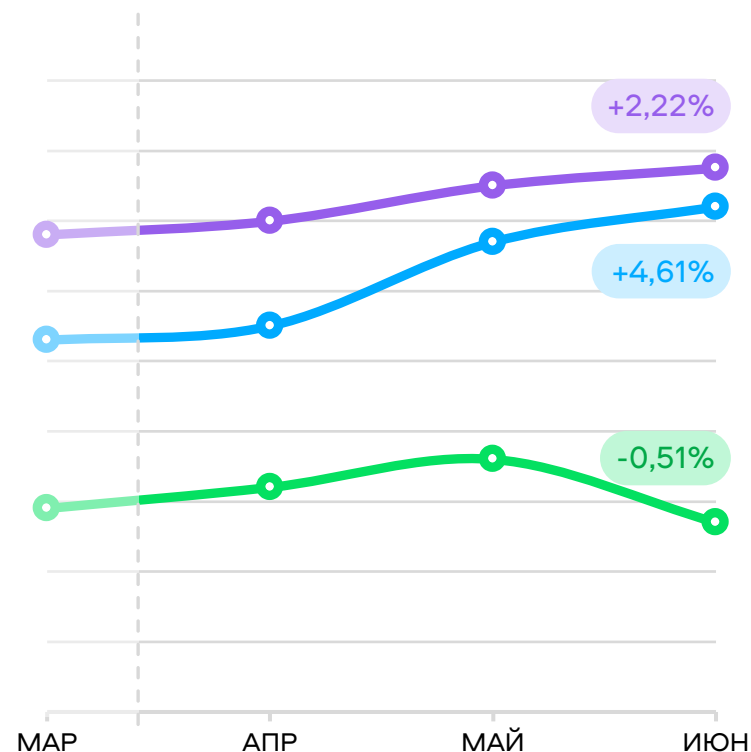
Спрос на Авито за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2025 г.

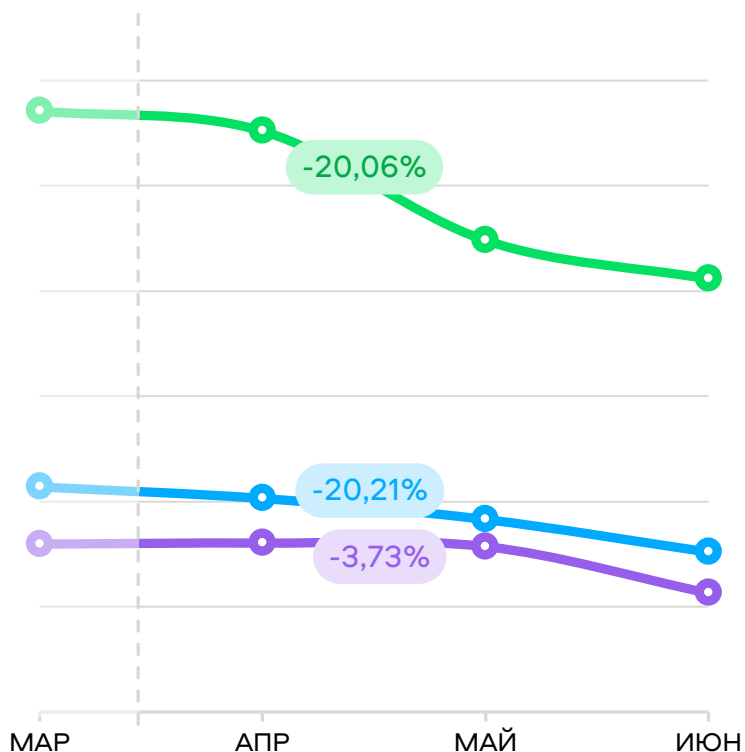


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к марту 2025 г.

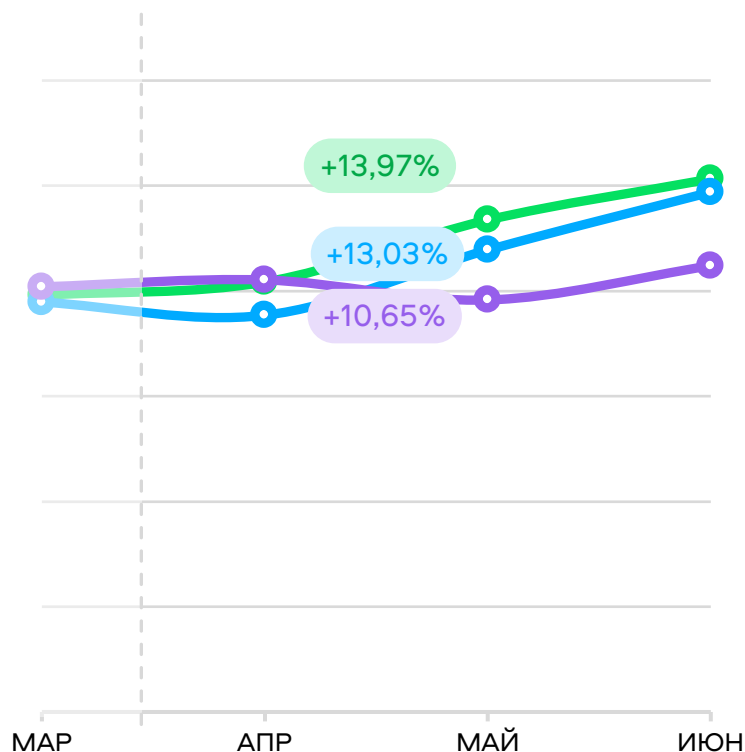
■ 0–100 м² ■ 101–500 м² ■ 500+ м²

Продажа офисов класса В в РФ

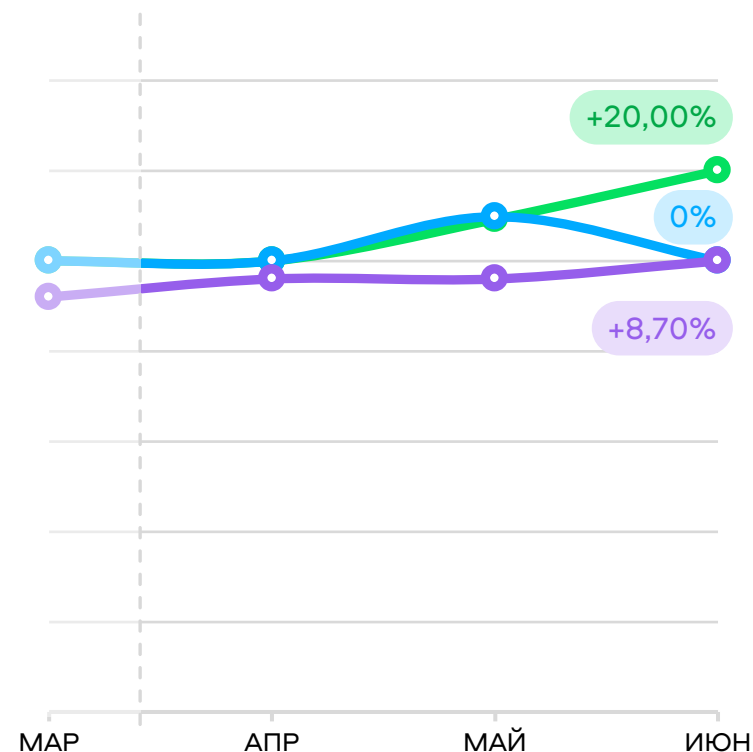
Спрос на Авито за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.

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

■ 0-100 м²

■ 101-500 м²

■ 500+ м²



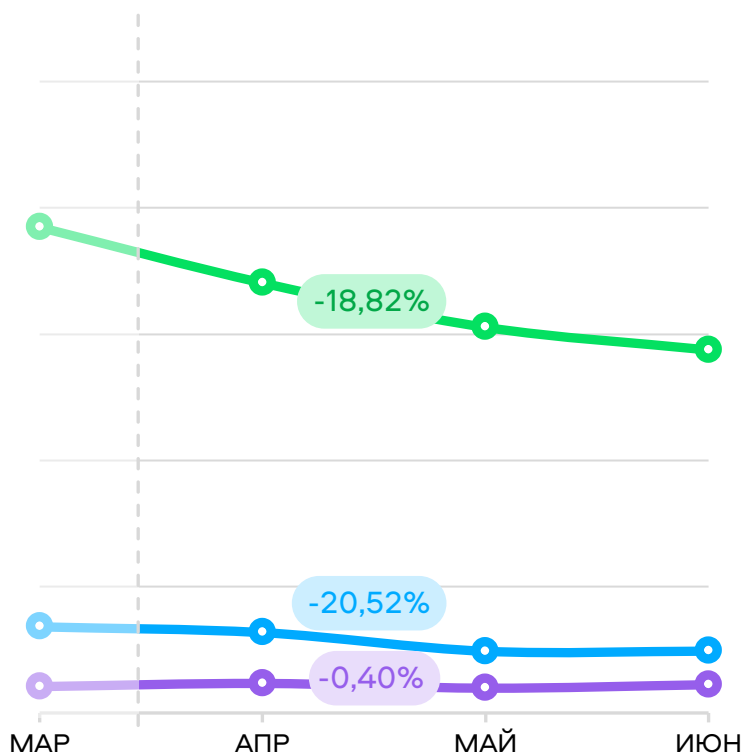
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 2 квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Аренда офисов в РФ

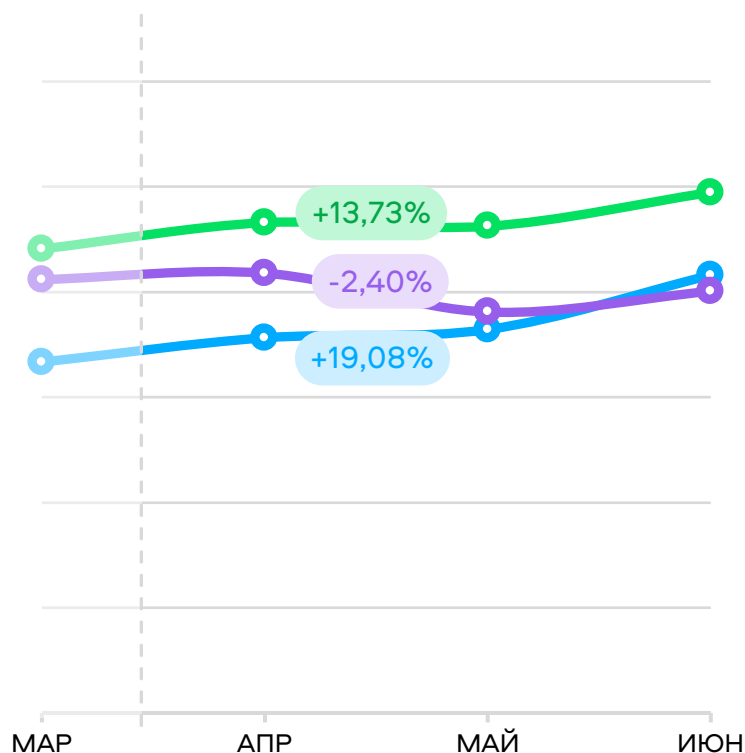


Аренда офисов класса А в РФ

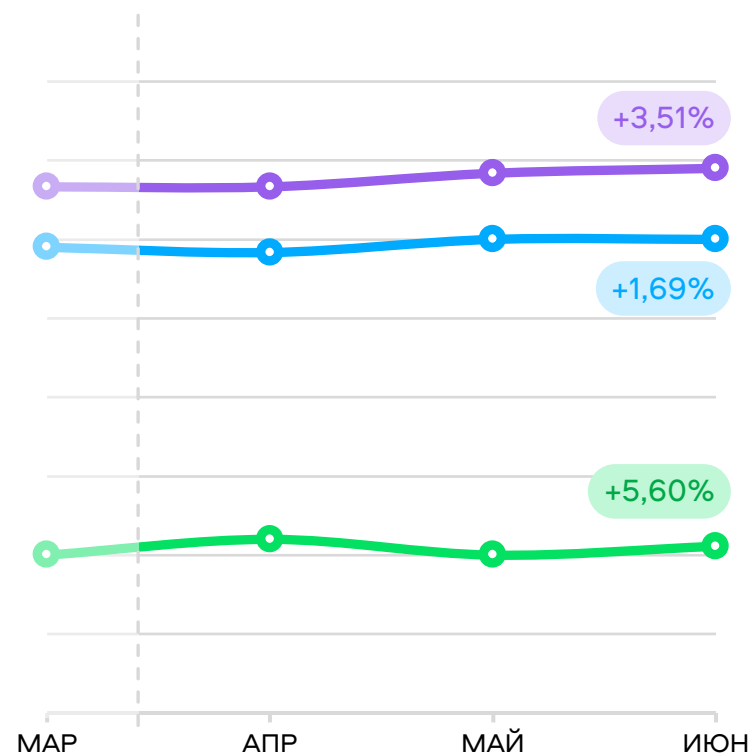
Спрос на Авито за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.

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

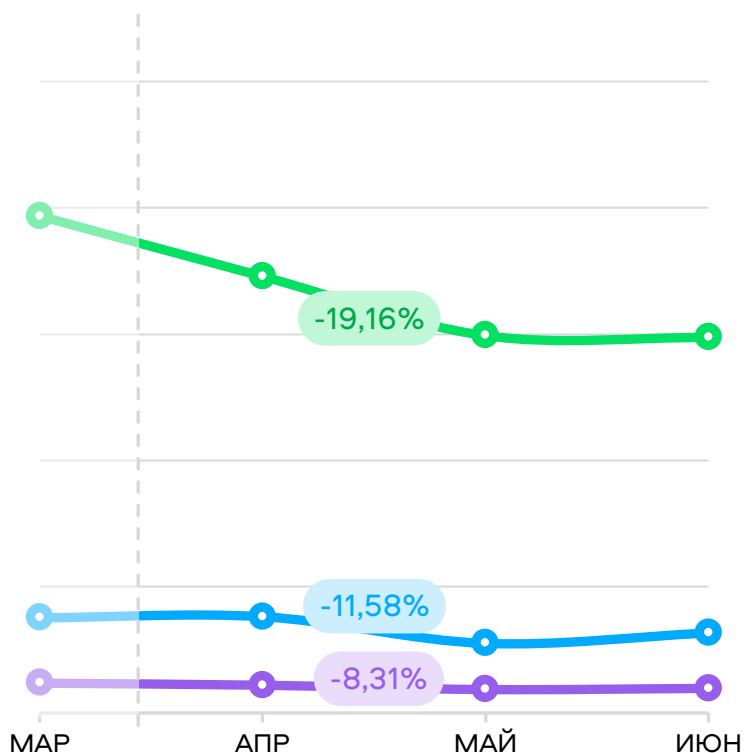
■ 0-100 м²

■ 101-500 м²

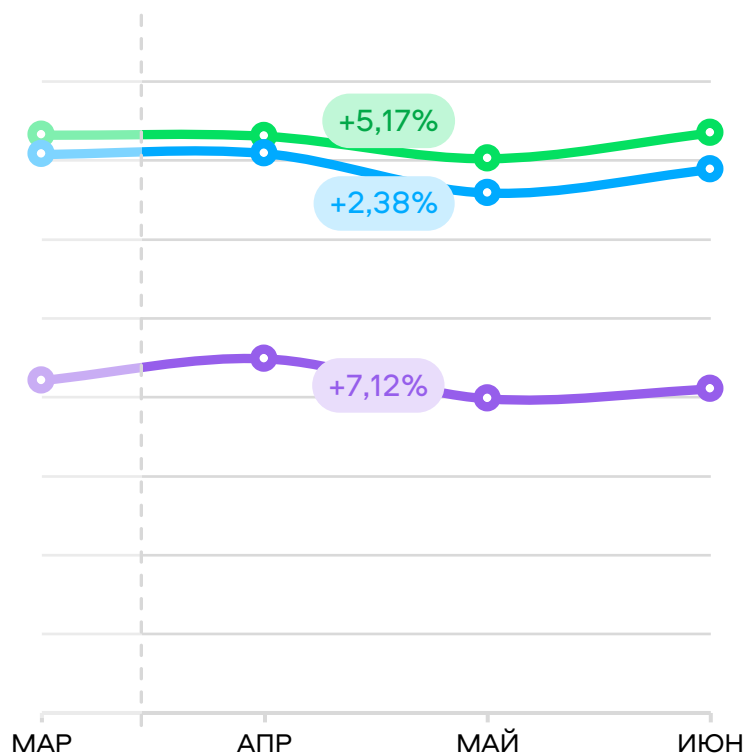
■ 500+ м²

Аренда офисов класса В в РФ

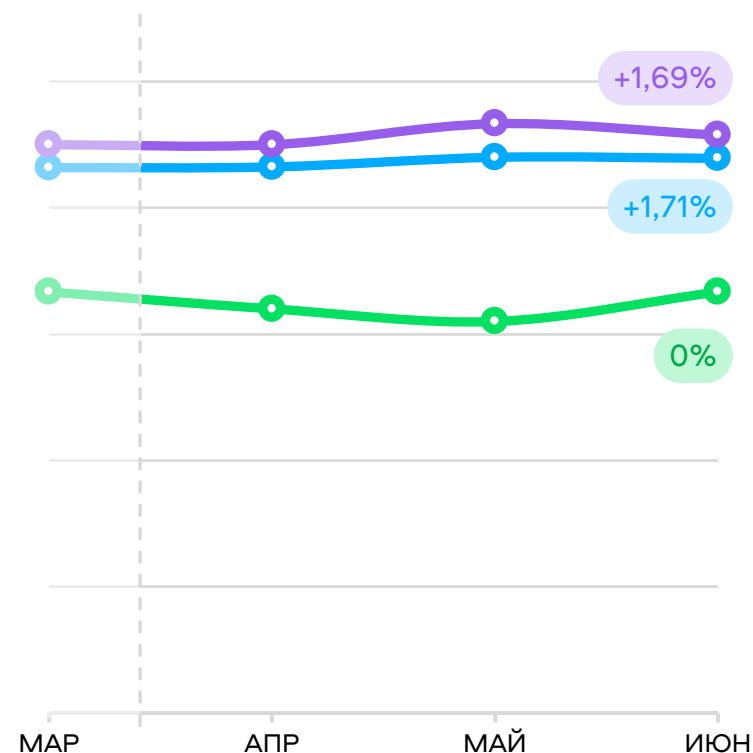
Спрос на Авито за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.

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

■ 0–100 м²

■ 101–500 м²

■ 500+ м²



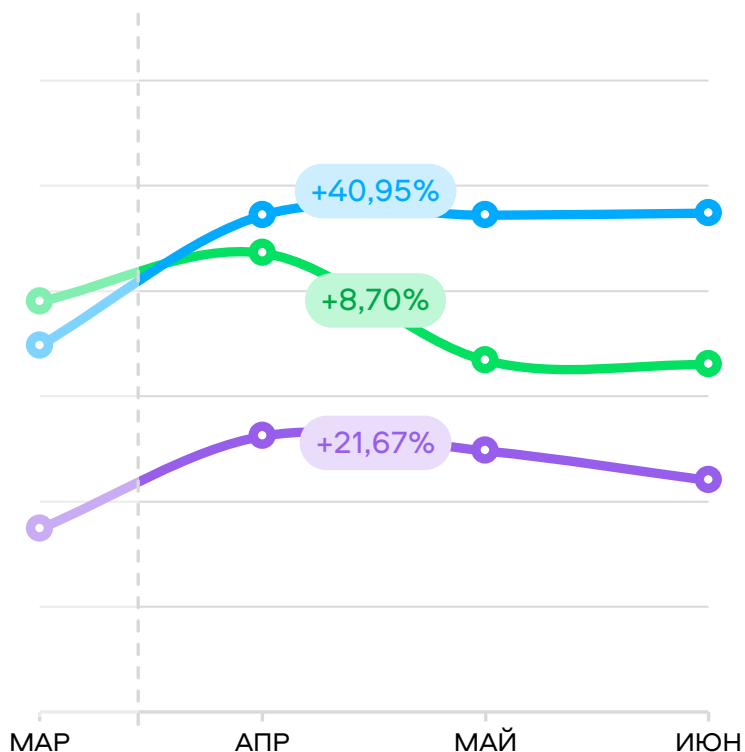
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 2 квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Продажа офисов в Москве

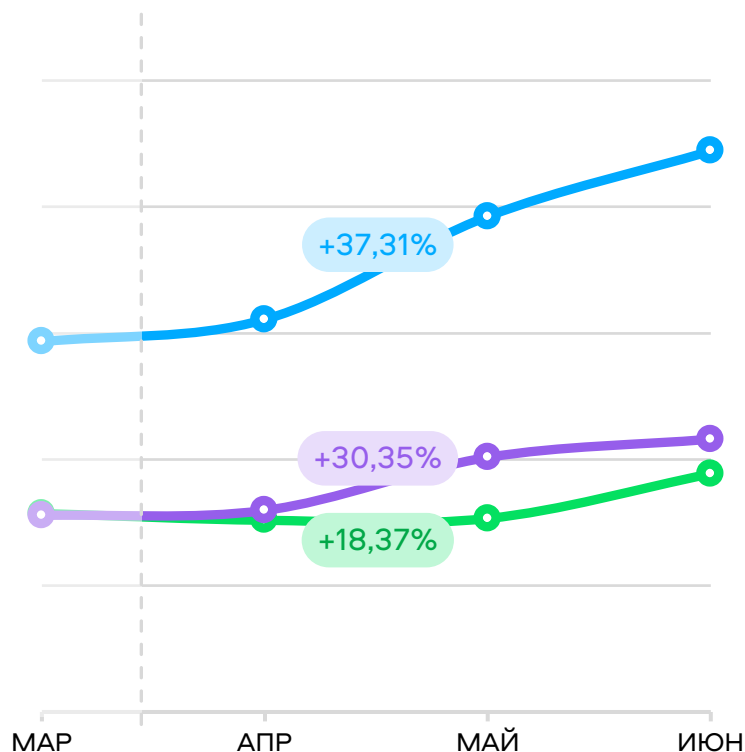


Продажа офисов класса А в Москве

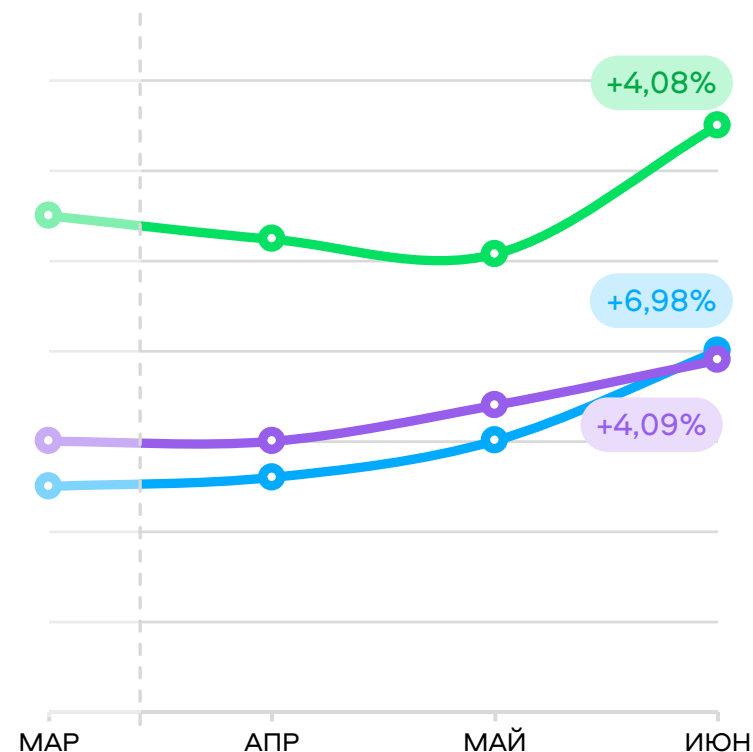
Спрос на Авито за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2025 г.



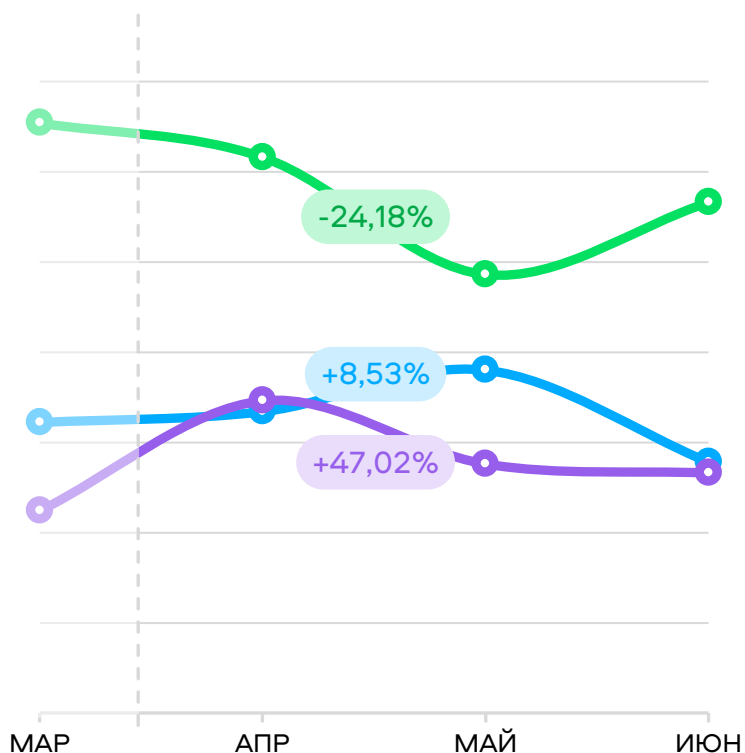
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.

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

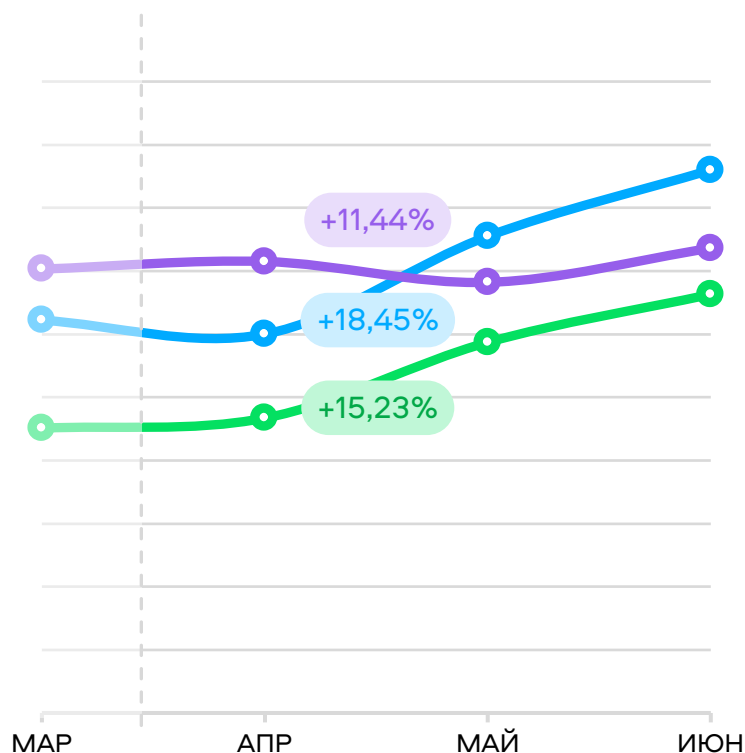
■ 0-100 м² ■ 101-500 м² ■ 500+ м²

Продажа офисов класса В в Москве

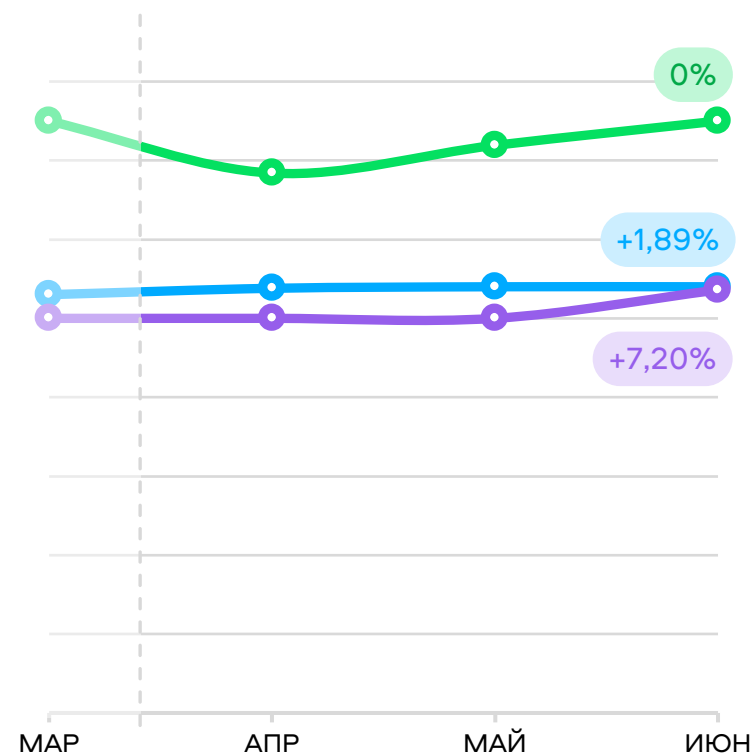
Спрос на Авито за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.

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

■ 0–100 м² ■ 101–500 м² ■ 500+ м²



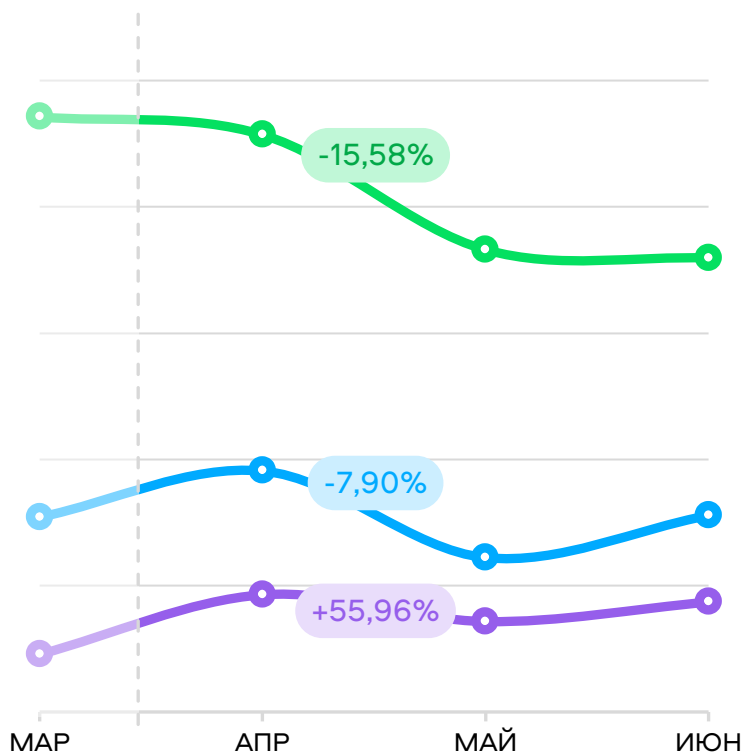
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 2 квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Аренда офисов в Москве

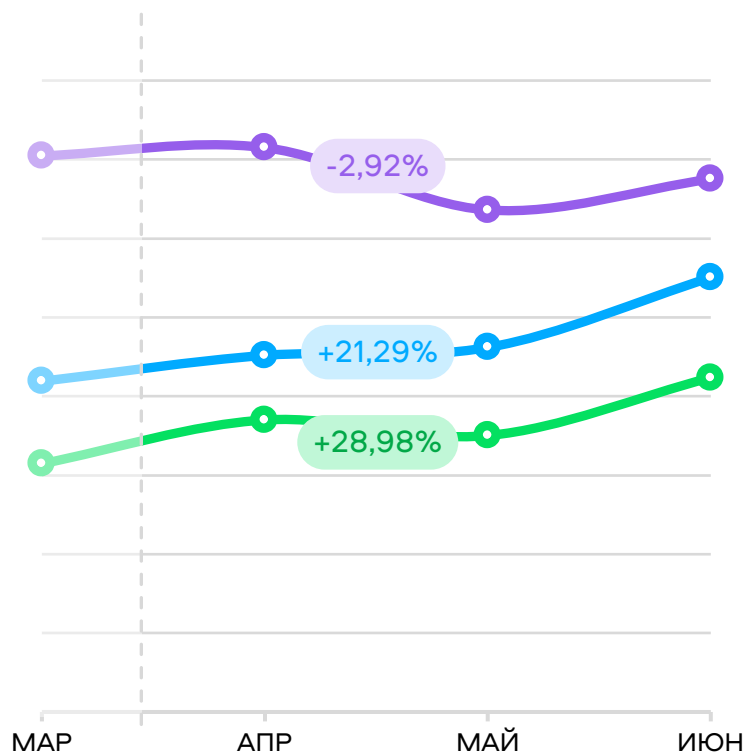


Аренда офисов класса А в Москве

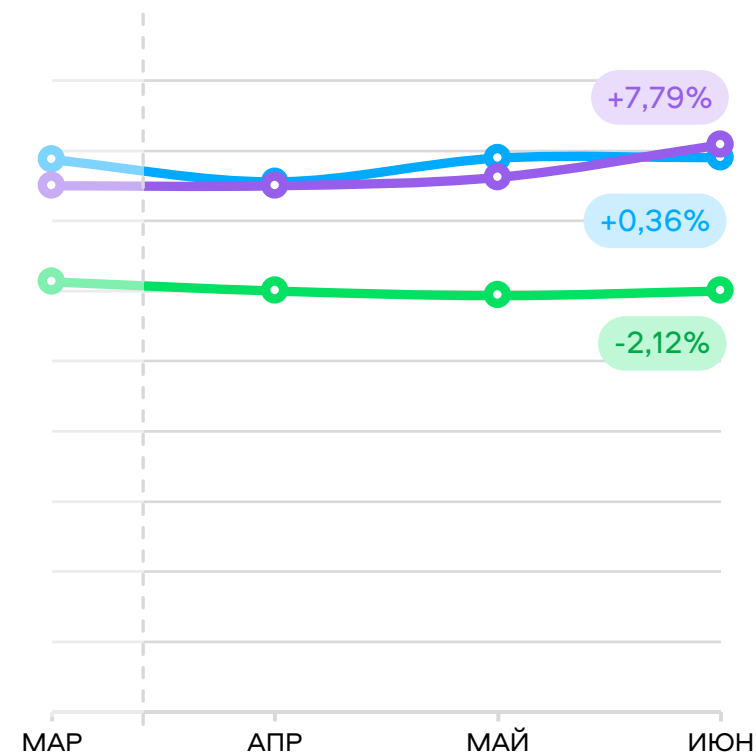
Спрос на Авито за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2025 г.



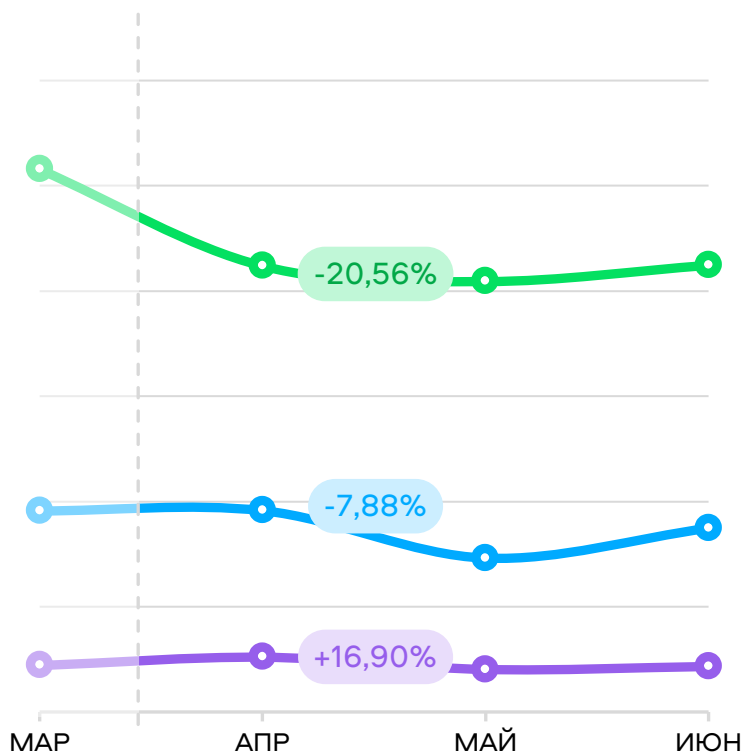
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.

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

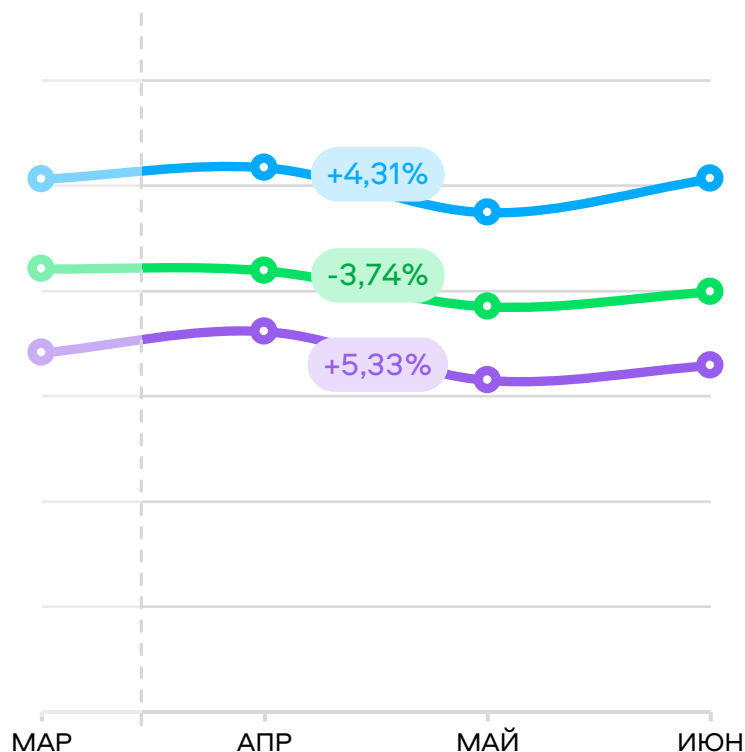
■ 0–100 м² ■ 101–500 м² ■ 500+ м²

Аренда офисов класса В в Москве

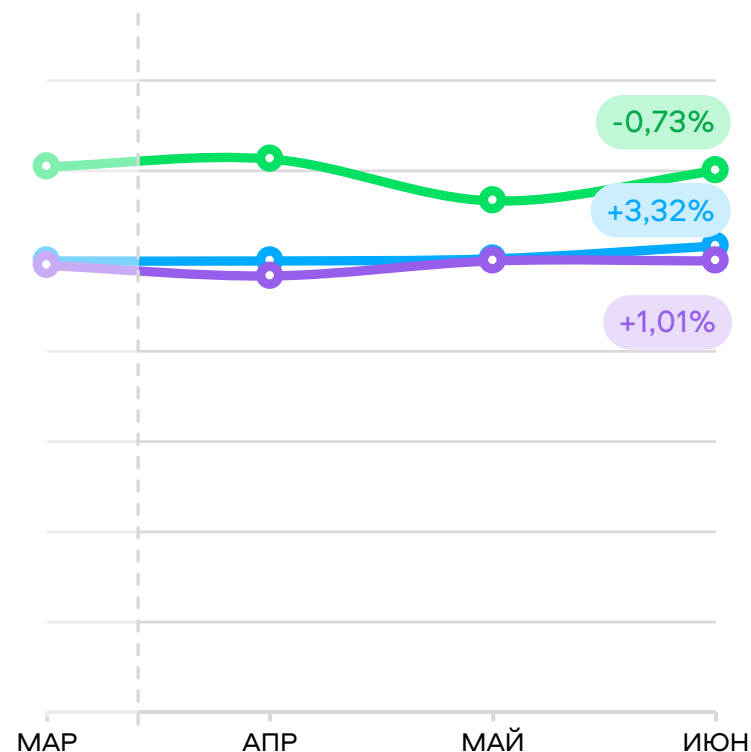
Спрос на Авито за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.

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

■ 0-100 м² ■ 101-500 м² ■ 500+ м²

Комментарий эксперта по офисной недвижимости



На офисном рынке Москвы сохраняется дефицит качественного предложения. За первые шесть месяцев 2025 года было введено в эксплуатацию 22 тыс. кв. м офисов класса В+ и это всего лишь 3% от ожидаемого в этом году ввода. Таким образом, сроки ввода новых объектов продолжают корректироваться.

Доля свободных площадей продолжает снижаться, но более умеренными темпами. Общий индикатор по офисному рынку Москвы зафиксировался на уровне 4,5%, снизившись на 0,1 п.п. за квартал и на 2 п.п. год к году. Наибольшее снижение вакансии зафиксировано в офисах класса А – до 5%, что на 1,1 п.п. ниже квартал к кварталу и на 1,9 п.п. ниже год к году.

Сумма купленных и арендованных площадей по итогам I полугодия 2025 года составила 620 тыс. кв. м, что на 37% ниже год к году. Объем сделок аренды составил 379 тыс. кв. м (-39% г/г) или 61% от общего объема, объем сделок продажи – 241 тыс. кв. м (-33% г/г) или 39%. Такое существенное снижение показателей обусловлено замедлением деловой активности и снижением количества крупных сделок по приобретению зданий целиком.

Екатерина Белова

член совета директоров, руководитель департамента
по работе с офисными помещениями



Комментарий эксперта по офисной недвижимости



Рост запрашиваемых ставок стал более точечным и зафиксирован в основном на премиальные опции в ключевых локациях. Наиболее высокие ставки по-прежнему фиксируются по зданиям классов Prime и А в востребованных деловых районах. Средний ориентир по ставке на качественный объект класса Prime на уровне 70 тыс. руб./кв. м в год без НДС и OPEX, на офисы класса А – 50 тыс. руб./кв. м в год без НДС и OPEX. В целом по рынку потенциал дальнейшего роста ставок аренды сильно зависит от внешних факторов, в том числе и от уровня ключевой ставки.

Екатерина Белова

член совета директоров, руководитель департамента
по работе с офисными помещениями





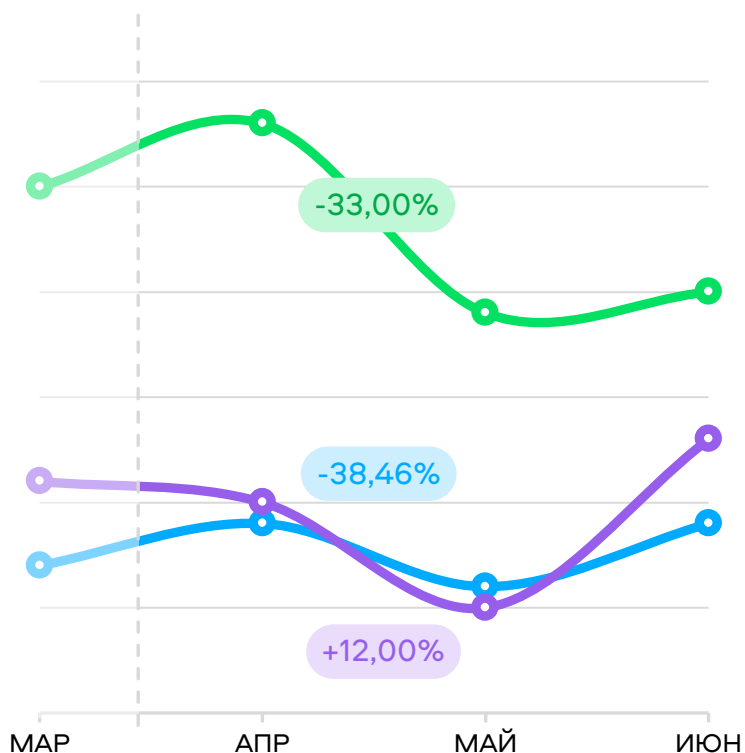
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 2 квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Продажа офисов в Санкт-Петербурге

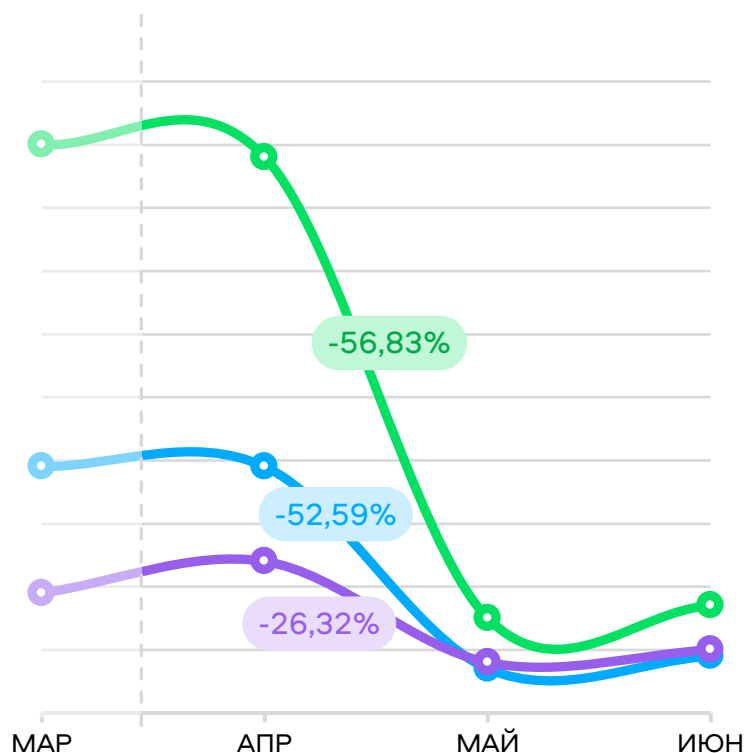


Продажа офисов класса А в Санкт-Петербурге

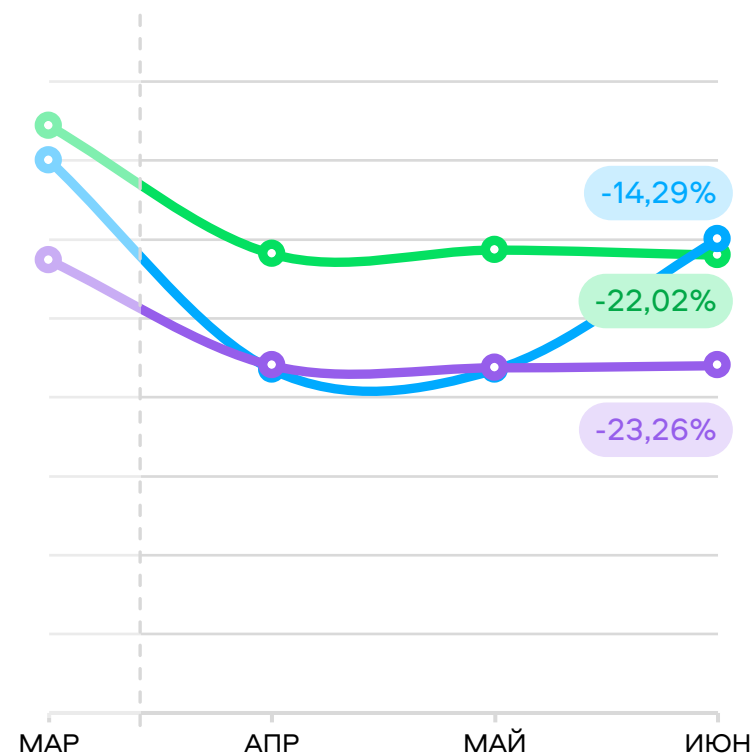
Спрос на Авито за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2025 г.

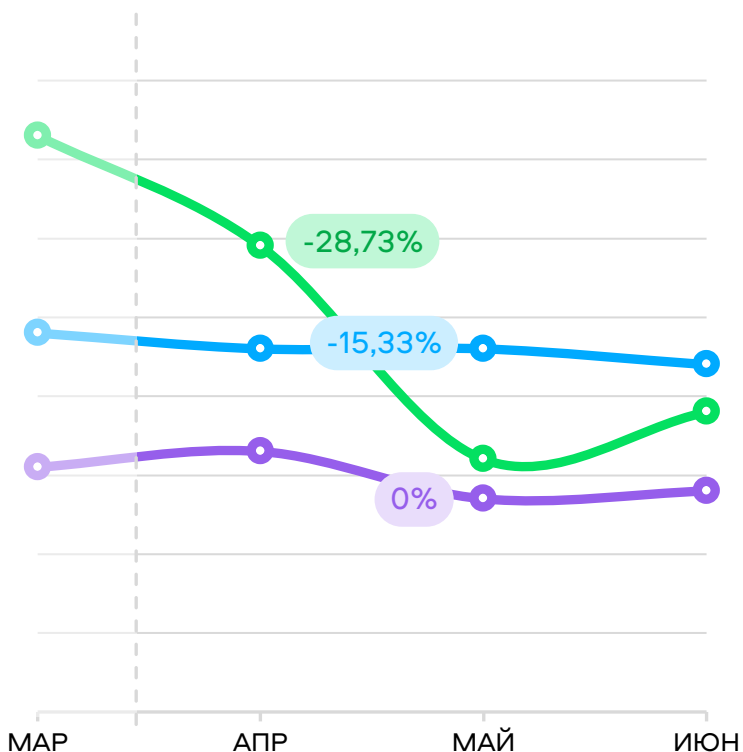


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к марту 2025 г.

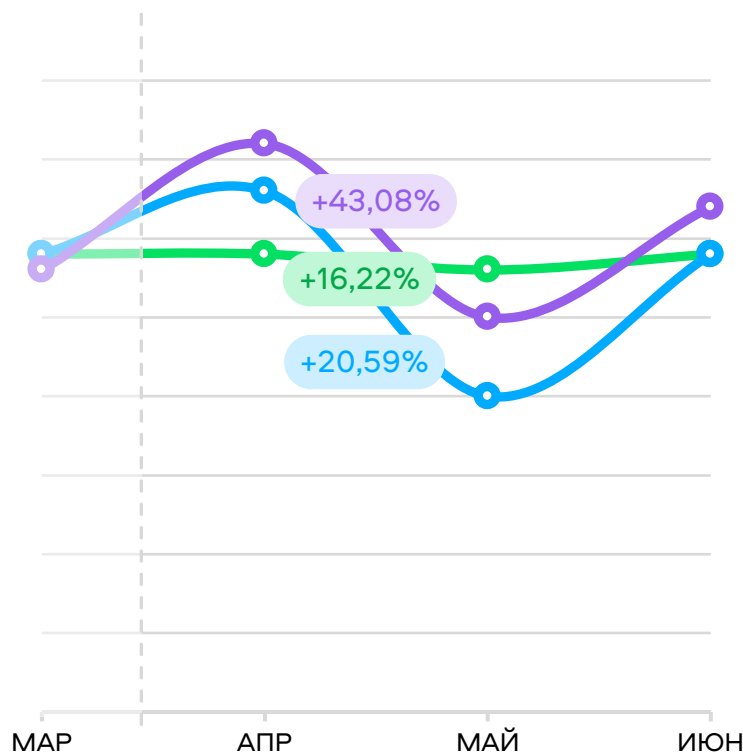
■ 0–100 м² ■ 101–500 м² ■ 500+ м²

Продажа офисов класса В в Санкт-Петербурге

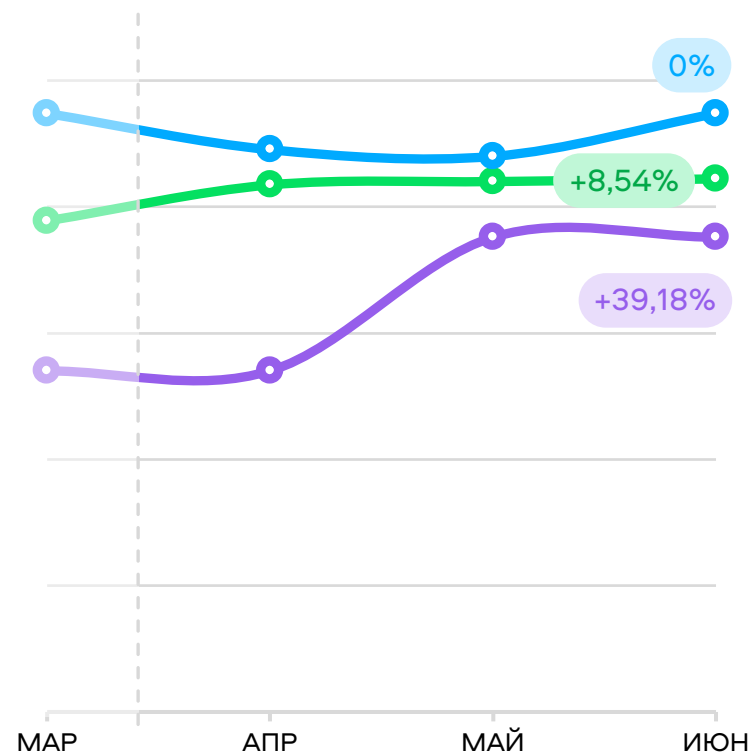
Спрос на Авито за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение
Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.

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

■ 0–100 м² ■ 101–500 м² ■ 500+ м²



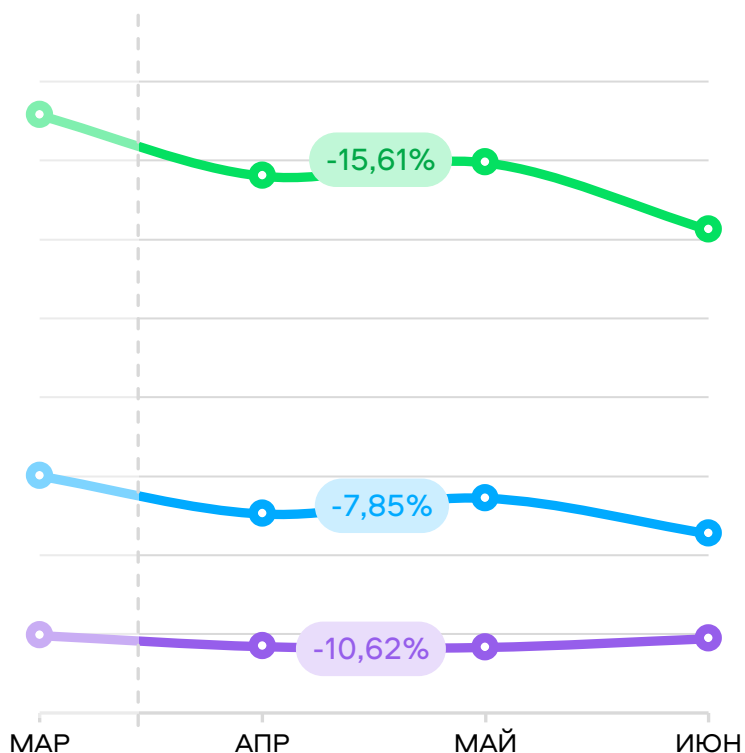
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 2 квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Аренда офисов в Санкт-Петербурге

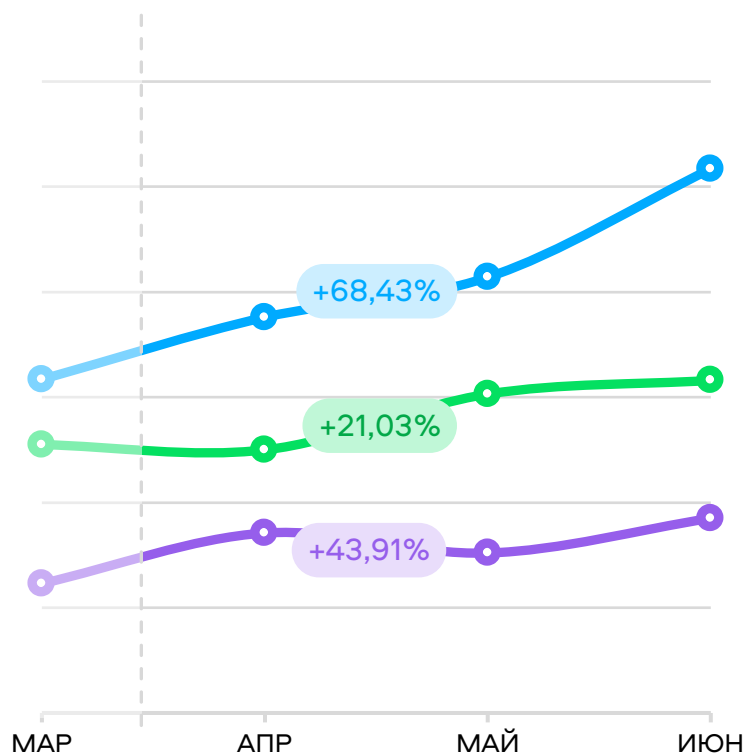


Аренда офисов класса А в Санкт-Петербурге

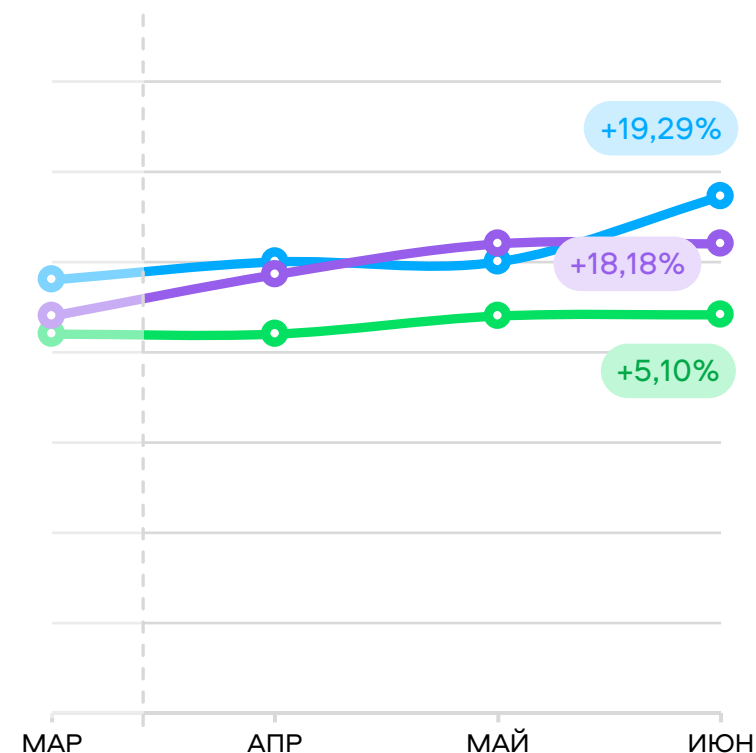
Спрос на Авито за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.

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

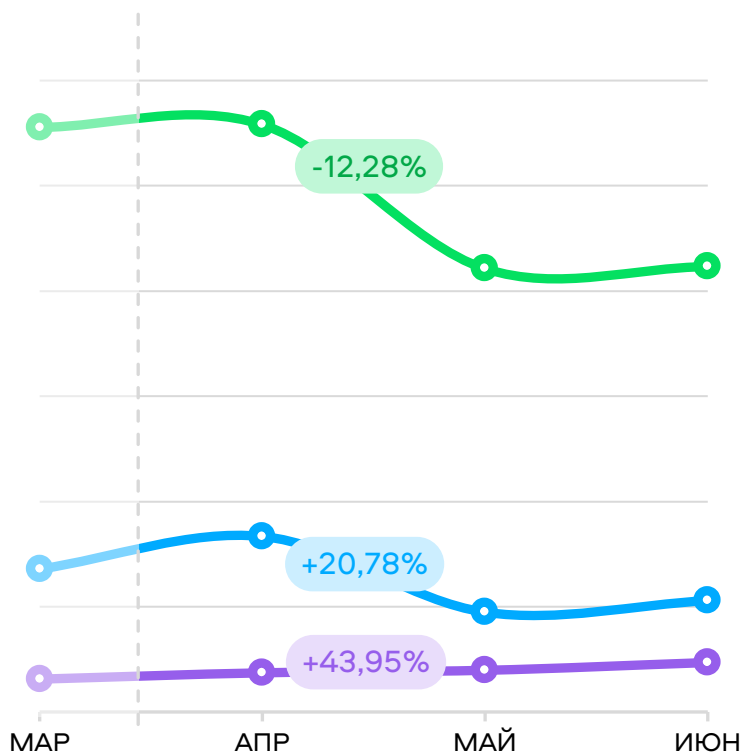
■ 0-100 м²

■ 101-500 м²

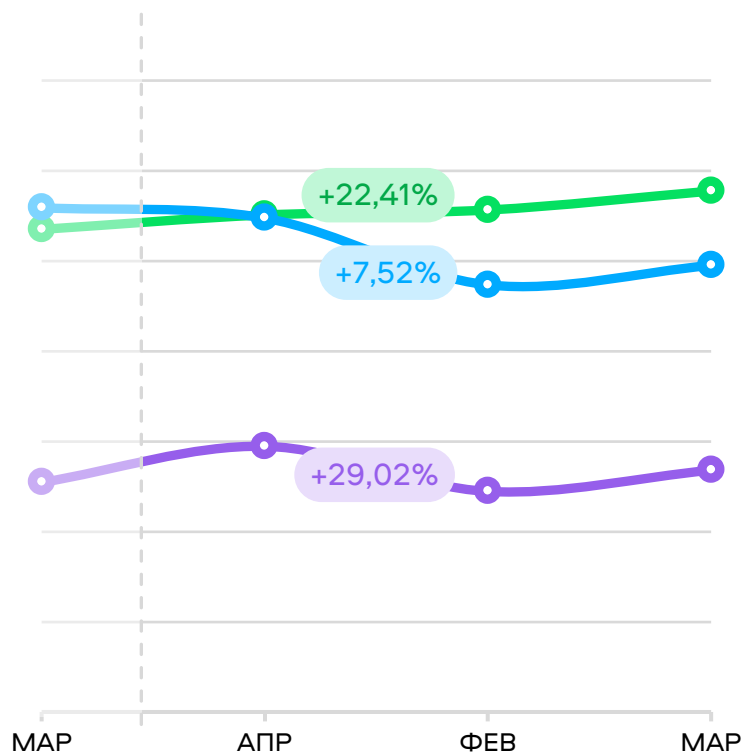
■ 500+ м²

Аренда офисов класса В в Санкт-Петербурге

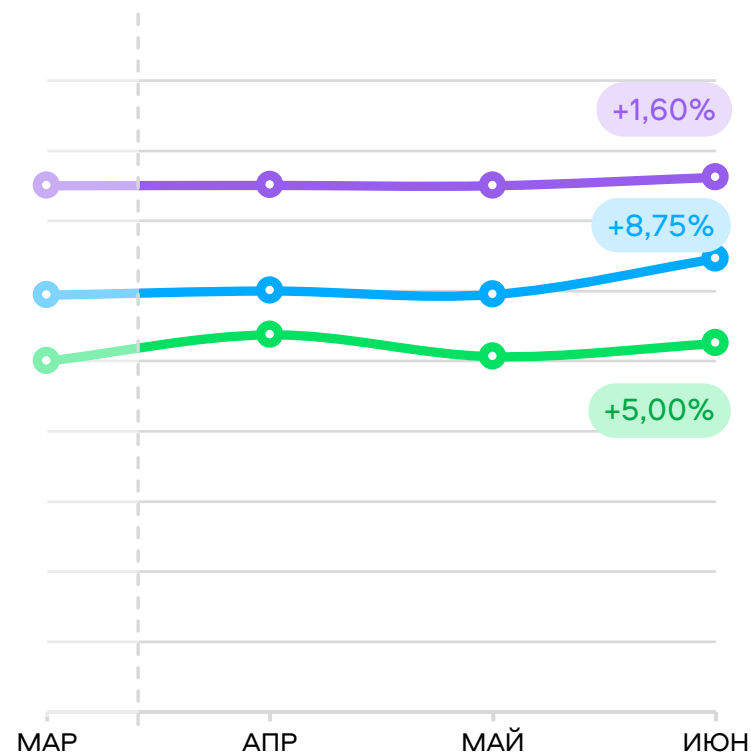
Спрос на Авито за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к марту 2025 г.

■ 0–100 м² ■ 101–500 м² ■ 500+ м²

Комментарий эксперта по офисной недвижимости



На офисном рынке Санкт-Петербурга по итогам I полугодия 2025 года зафиксировано увеличение объемов ввода – 101 тыс. кв. м офисов, что в 3 раза выше аналогичного показателя год к году. К концу 2025 года планируется к вводу еще 55 тыс. кв. м и, таким образом, суммарно за 2025 год объем нового строительства может составить 156 тыс. кв. м, что практически в 3 раза превысит результат прошлого года. При этом рост объема введенных офисных площадей не означает увеличение уровня вакантности, поскольку на офисном рынке Санкт-Петербурга зафиксированы высокие темпы реализации объектов до ввода в эксплуатацию. Так, из 156 тыс. кв. м ожидаемого объема нового строительства за 2025 год порядка 81% уже реализовано или не выйдет в рынок.

Уровень вакантности по итогам первой половины года в целом по рынку составил 3,9% или 184 тыс. кв. м, что на 0,9 п.п. ниже аналогичного показателя годом ранее. В классе В доля свободных площадей снизилась на 2 п.п. год к году – до 3,4% или 101 тыс. кв. м. В классе А, напротив зафиксирован рост значения – 4,8% или 83 тыс. кв. м, что на 1,1 п.п. выше относительно I полугодия 2024 года.

Екатерина Белова

член совета директоров, руководитель департамента
по работе с офисными помещениями



Комментарий эксперта по офисной недвижимости



Запрашиваемые ставки аренды продолжают рост, но более умеренными темпами. В классе А показатель по итогам полугодия составил 2 882 руб./кв. м в месяц, включая НДС и ОРЕХ, но не включая КУ, что на 8% превысило значение год к году. В классе В средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 1 931 руб./кв. м в месяц, включая НДС и ОРЕХ, но не включая КУ, что на 21% выше по сравнению с результатами I полугодия 2024 года. Сумма купленных и арендованных площадей составила 105 тыс. кв. м, что на 61% ниже аналогичного показателя прошлого года. Такое снижение во многом связано со стабилизацией уровня деловой активности после рекордного спроса в 2024 году.

Екатерина Белова

член совета директоров, руководитель департамента
по работе с офисными помещениями





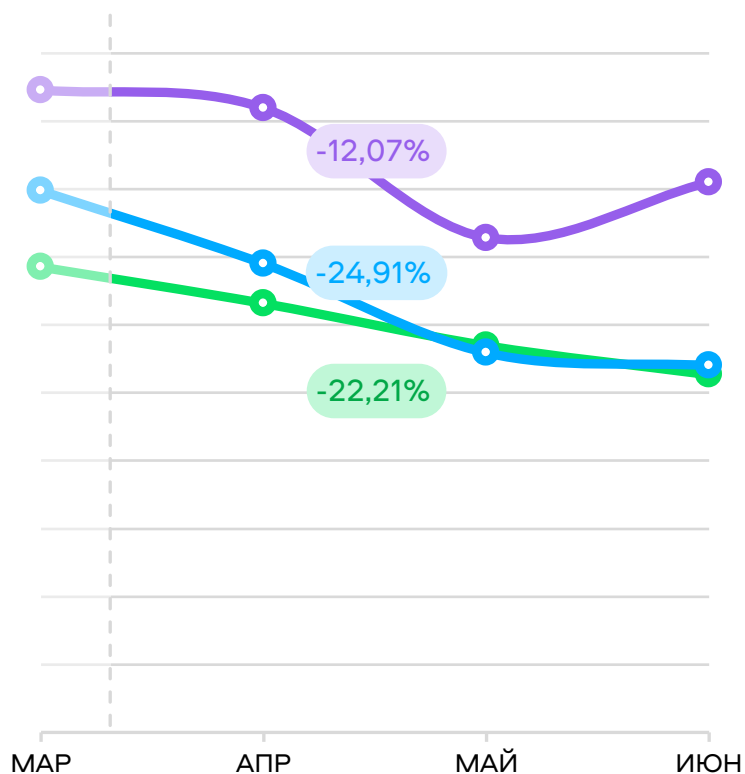
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 2 квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Складская недвижимость в РФ

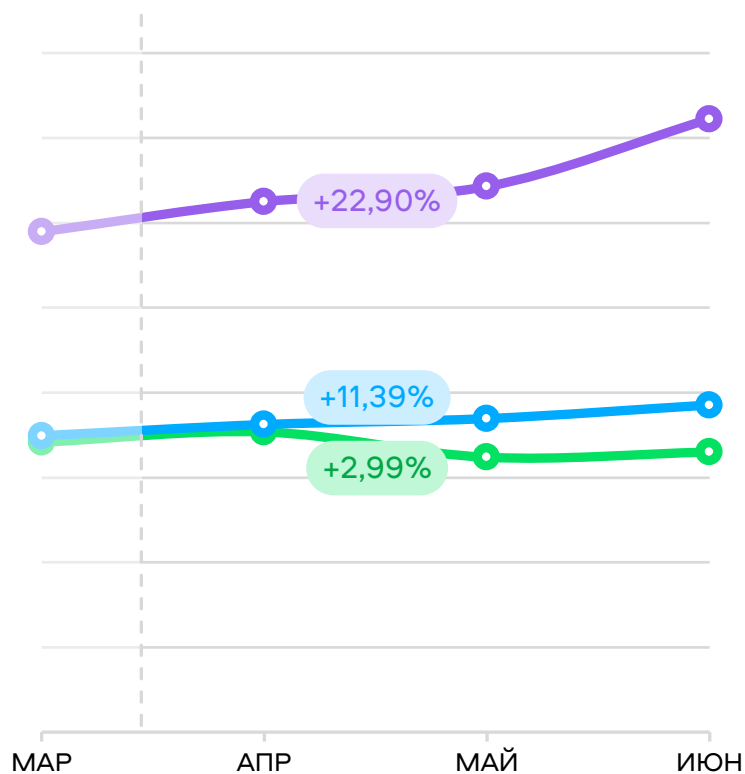


Продажа складов в РФ

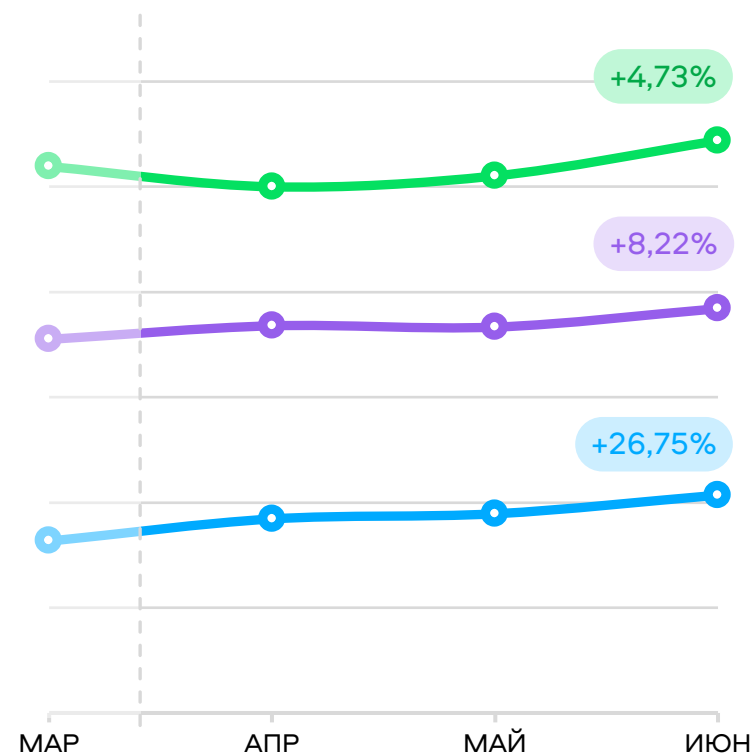
Спрос на Авито за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2025 г.

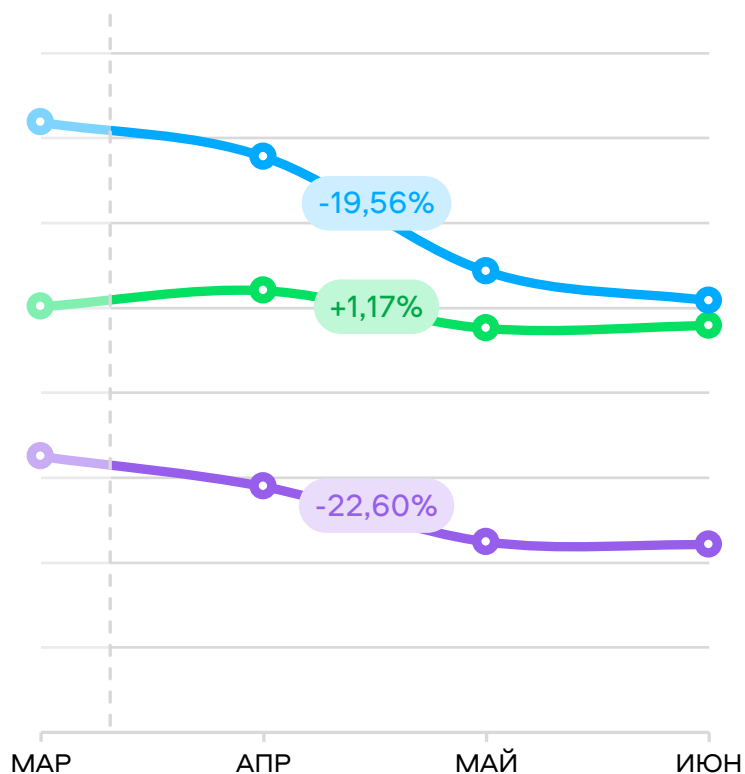


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к марту 2025 г.

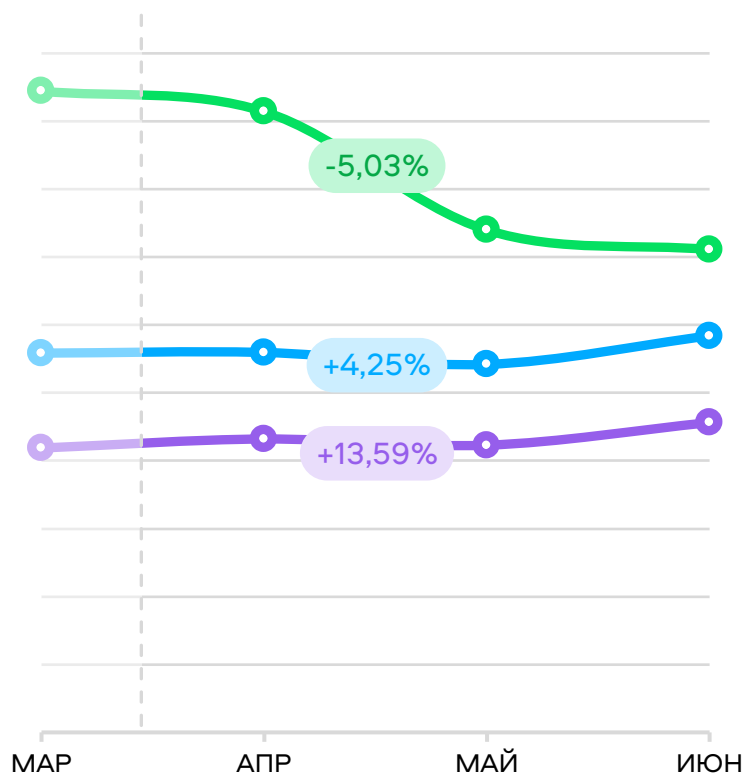
■ 0-100 м² ■ 101-1000 м² ■ 1000+ м²

Аренда складов в РФ

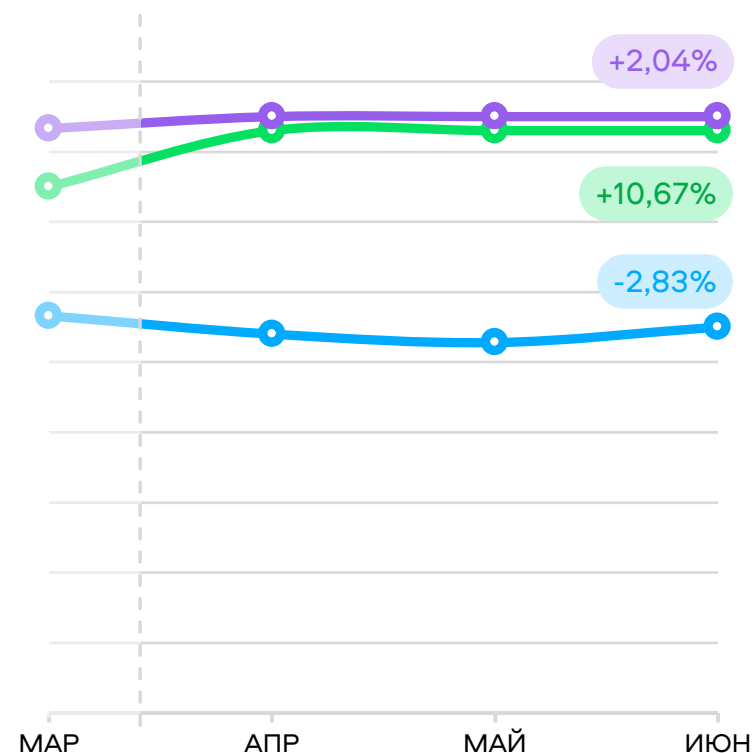
Спрос на Авито за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к марту 2025 г.

■ 0-100 м² ■ 101-1000 м² ■ 1000+ м²



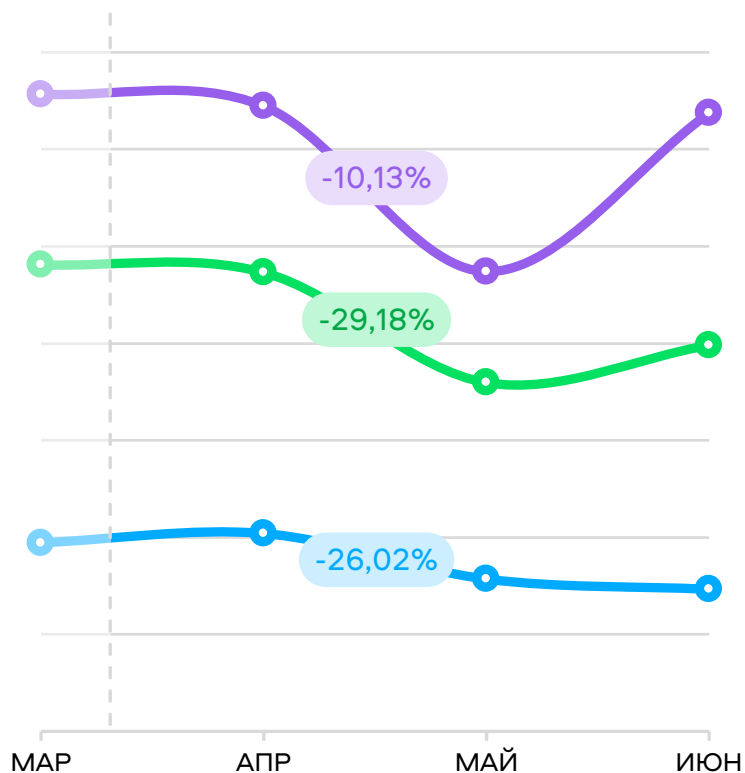
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 2 квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Складская недвижимость в Москве и Московской области

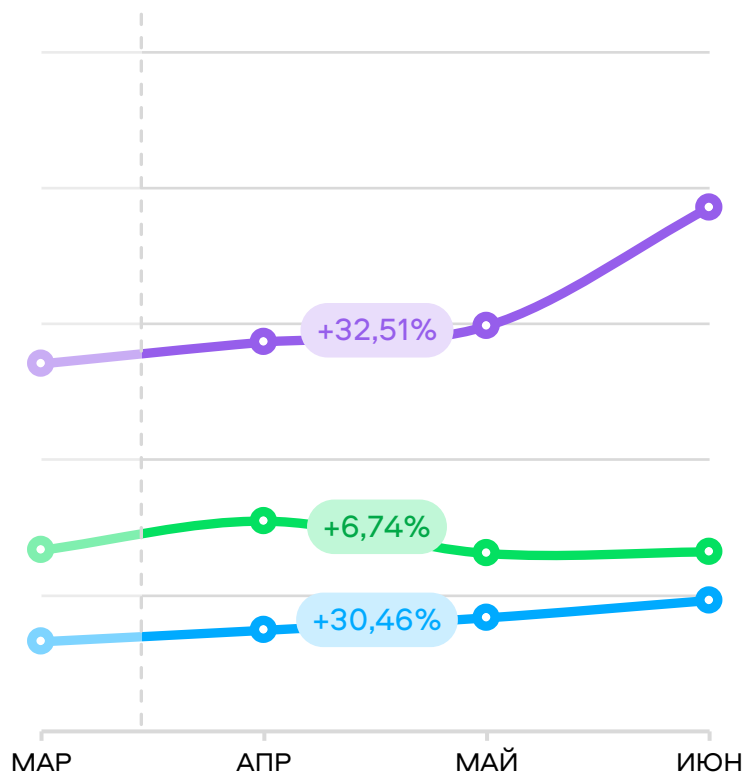


Продажа складов в Москве и Московской области

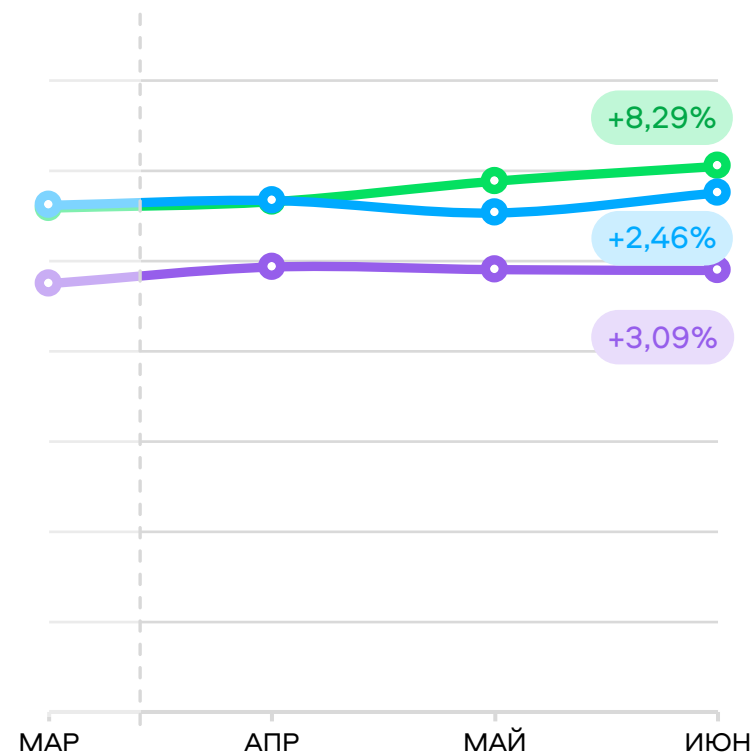
Спрос на Авито за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2025 г.

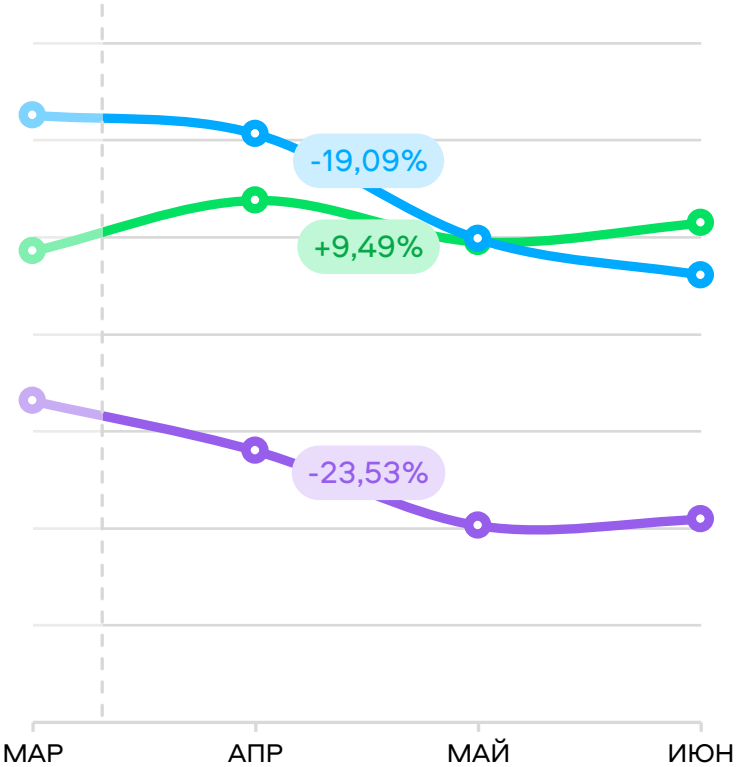


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к марту 2025 г.

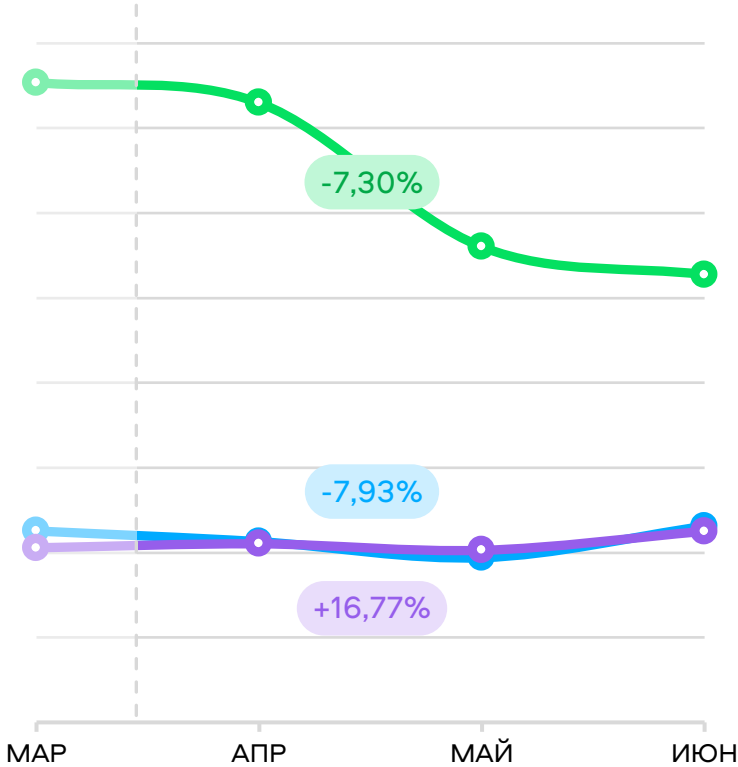
■ 0–100 м² ■ 101–1000 м² ■ 1000+ м²

Аренда складов в Москве и Московской области

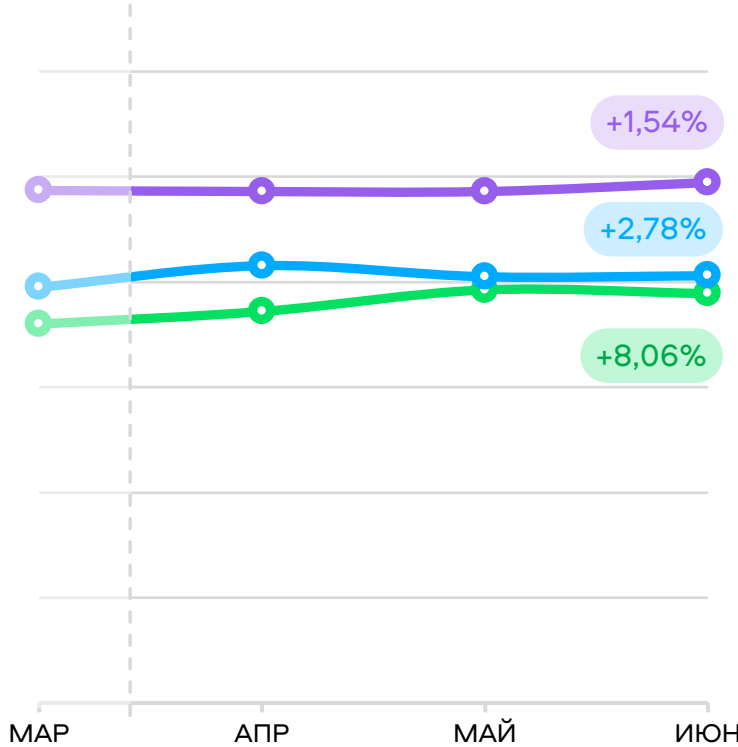
Спрос на Авито
за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 2 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 2 квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к марту 2025 г.

0-100 м² 101-1000 м² 1000+ м²

Комментарий эксперта по складской недвижимости



Объем спроса на складскую недвижимость в Московском регионе по итогам I полугодия 2025 года составил 891 тыс. кв. м, что на 42% ниже показателя аналогичного периода прошлого года. После рекордных объемов прошлых лет спрос стабилизируется: снижение зафиксировано со стороны всех игроков рынка. При этом, лидерами в структуре спроса по-прежнему остаются онлайн-операторы с долей 35%.

Объем нового строительства по итогам I полугодия 2025 года составил 982 тыс. кв. м, что на 68% превысило показатель аналогичного периода прошлого года. Результаты полугодия стали самыми высокими за последние 10 лет и обусловлены завершением значительного объема спекулятивных объектов, в том числе Light Industrial.

Стабилизация спроса на складские площади в Москве и МО отразилась и на уровне вакансии. По итогам I полугодия 2025 года доля вакантных площадей в существующих объектах, готовых к въезду арендатора, достигла 4,2%.

Евгений Бумагин

член совета директоров, руководитель департамента по работе
со складскими и производственными помещениями



Комментарий эксперта по складской недвижимости



С начала года индикатор вырос на 2,7 п.п., а в абсолютных значениях почти на 1 млн кв. м. Высвобождение крупных вакантных блоков и увеличение числа опций субаренды от ключевых игроков рынка как результат оптимизации использования собственных складских портфелей стали главными факторами роста доли вакантных площадей.

Снижение объемов спроса и резкий рост уровня вакансии повлиял на корректировку ставки аренды. Впервые с 2016 года в Московском регионе зафиксировано снижение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды. Базовая ставка аренды на сухие существующие складские объекты класса А составила 11 500 руб./кв. м в год, снизившись за квартал на 12%.

До конца года мы ожидаем сохранение текущих тенденций: спрос от ажиотажного переходит к умеренному, уровень вакансии после острого дефицита восстанавливается, а объемы нового строительства демонстрируют высокие показатели. Рынок складской недвижимости Московского региона приходит к балансу между спросом и предложением.

Евгений Бумагин

член совета директоров, руководитель департамента по работе
со складскими и производственными помещениями





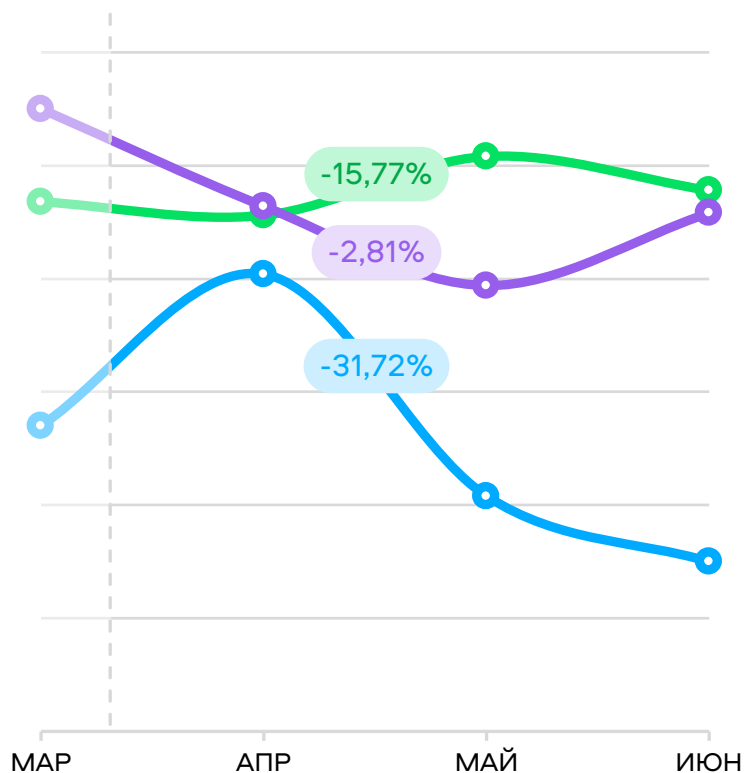
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 2 квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Складская недвижимость в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

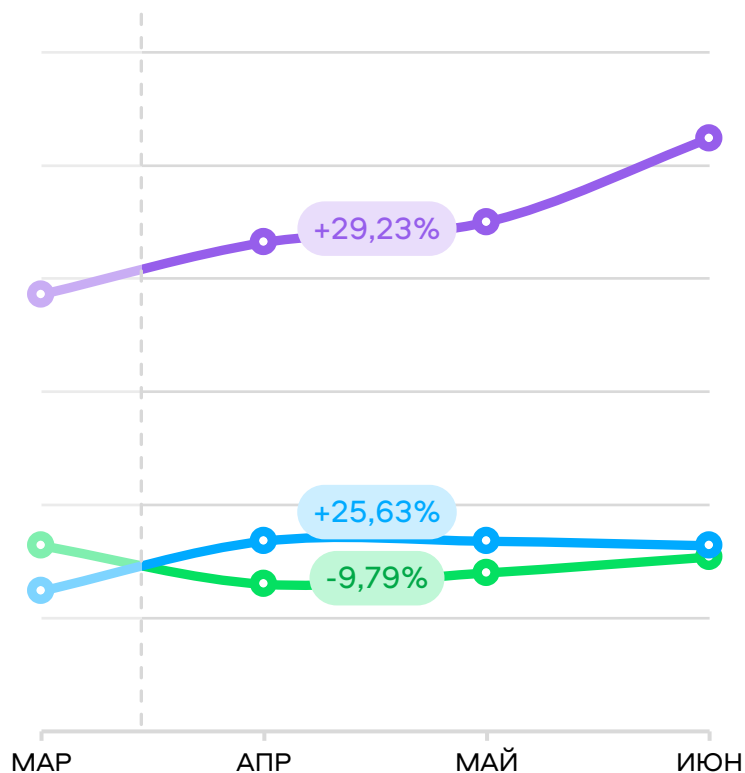


Продажа складов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

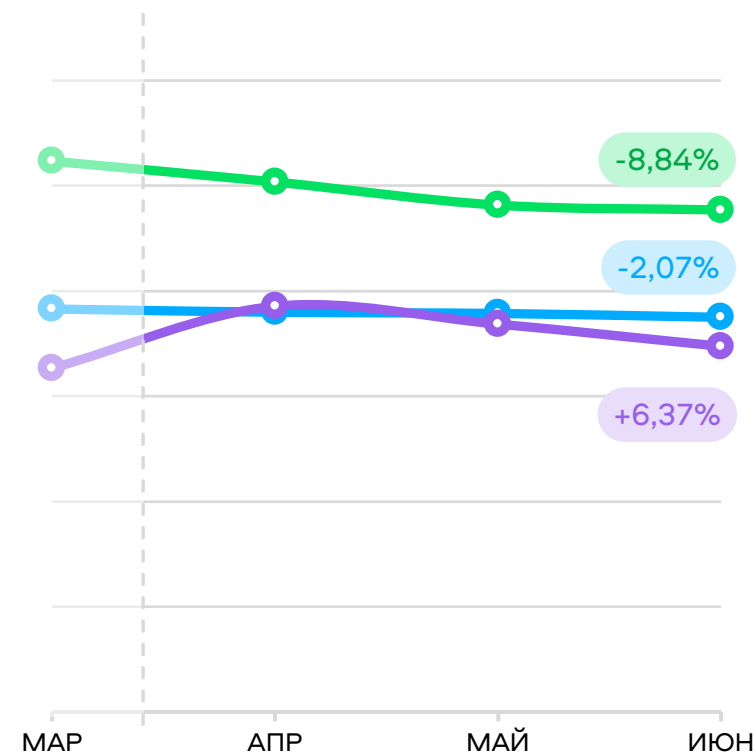
Спрос на Авито за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2025 г.

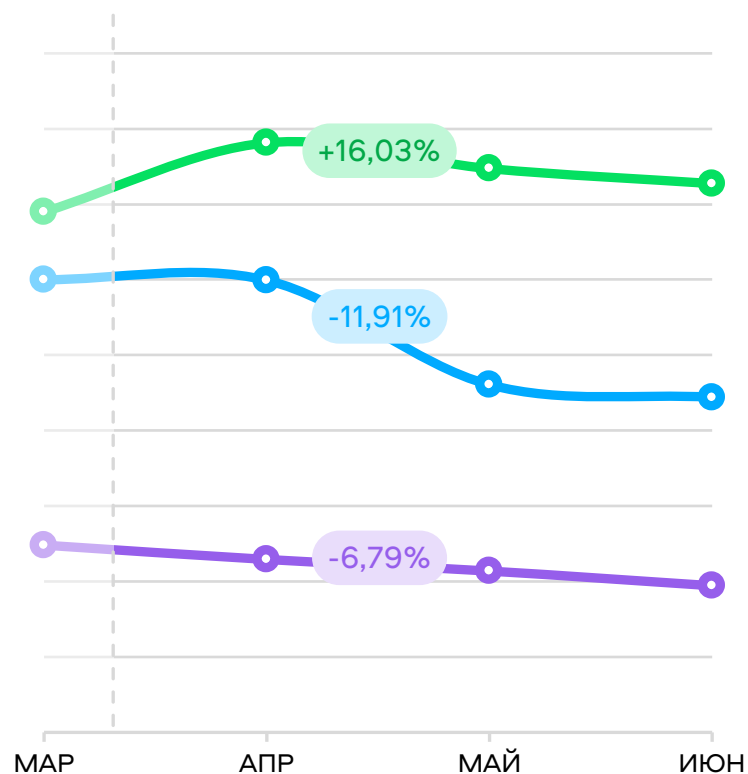


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к марту 2025 г.

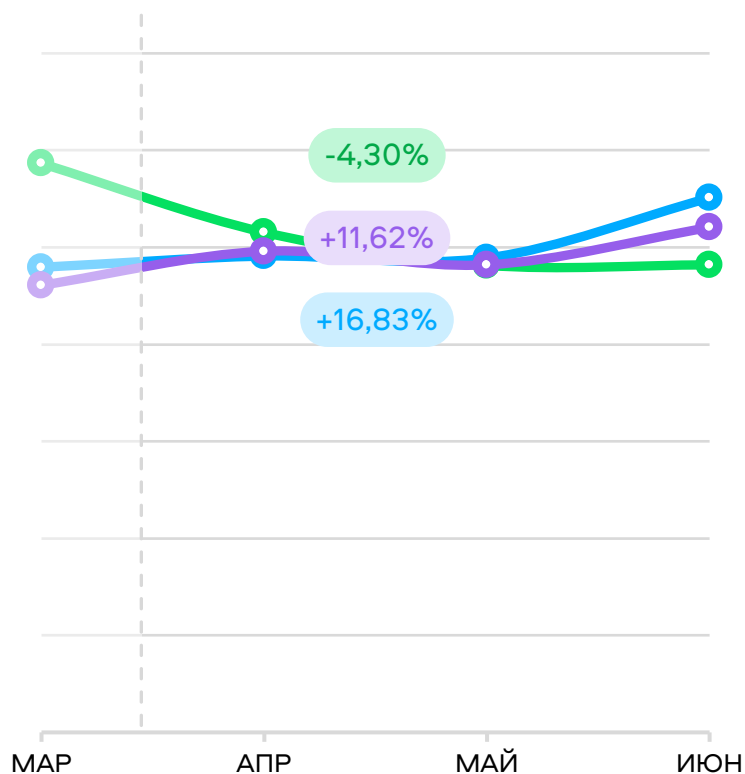
■ 0-100 м² ■ 101-1000 м² ■ 1000+ м²

Аренда складов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

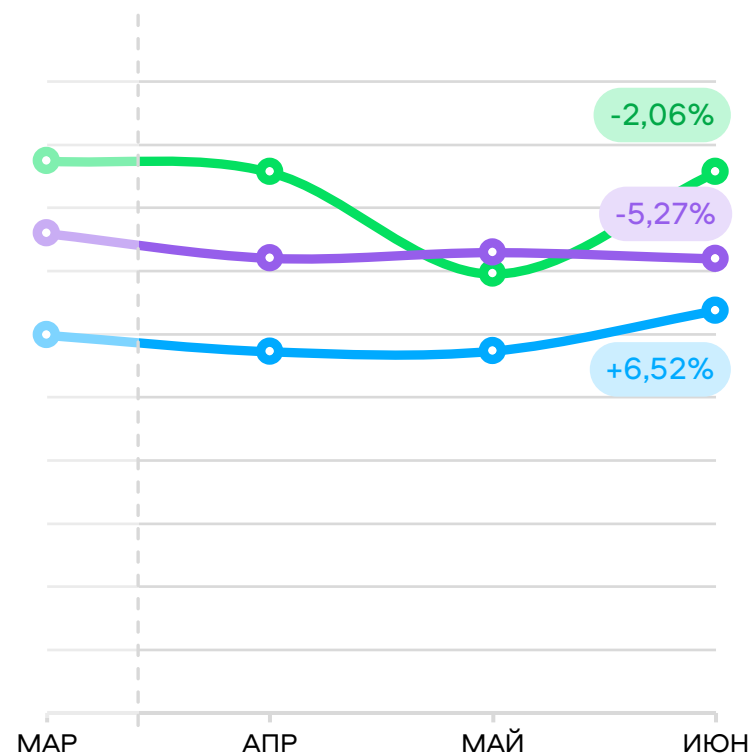
Спрос на Авито за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2025 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2025 г.



Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к марту 2025 г.

■ 0–100 м² ■ 101–1000 м² ■ 1000+ м²

Комментарий эксперта по складской недвижимости



Объем сделок на складскую недвижимость в Санкт-Петербурге и Ленинградской области по итогам I полугодия 2025 года составил 70 тыс. кв. м, что стало минимальным показателем среди аналогичных периодов за последние 10 лет и на 76% ниже показателя год к году. Снижение спроса зафиксировано со стороны всех игроков рынка.

За первую половину текущего года в регионе введено в эксплуатацию 209 тыс. кв. м складских площадей, что на 12% ниже уровня аналогичного периода прошлого года. Однако относительно динамики прошлых лет индикатор остается высоким, что обусловлено реализацией крупных BTS-проектов, доля которых составила 68% от общего объема ввода, на спекулятивные и собственные объекты пришлось 17% и 15% соответственно. На фоне значительного замедления темпов спроса и сохраняющегося роста стоимости строительства существуют риски переноса сроков ввода ряда объектов, особенно собственных и спекулятивных, на 2026 год.

Евгений Бумагин

член совета директоров, руководитель департамента по работе
со складскими и производственными помещениями



Комментарий эксперта по складской недвижимости



По итогам полугодия зафиксирован рост вакантного предложения в готовых объектах – на 3,7 п.п. до 4,1%, год к году. Главным фактором роста стало увеличение опций, предлагаемых в субаренду (52% от общего объема вакантных площадей) ключевыми игроками рынка – онлайн-операторами. После активного расширения складских портфелей в регионе в 2023-2024 гг. компании перешли к борьбе за эффективность.

Текущая динамика ставок аренды – результат значительного роста доли свободных площадей в регионе и снижения объемов спроса. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты класса А в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составила 11 000 руб./кв. м в год, снизившись с начала года на 4%.

Таким образом, ключевыми тенденциями для рынка в Санкт-Петербурге и ЛО до конца года останутся пониженная деловая активность, рост вакантного готового предложения и дальнейшее снижение ставок аренды.

Евгений Бумагин

член совета директоров, руководитель департамента по работе
со складскими и производственными помещениями





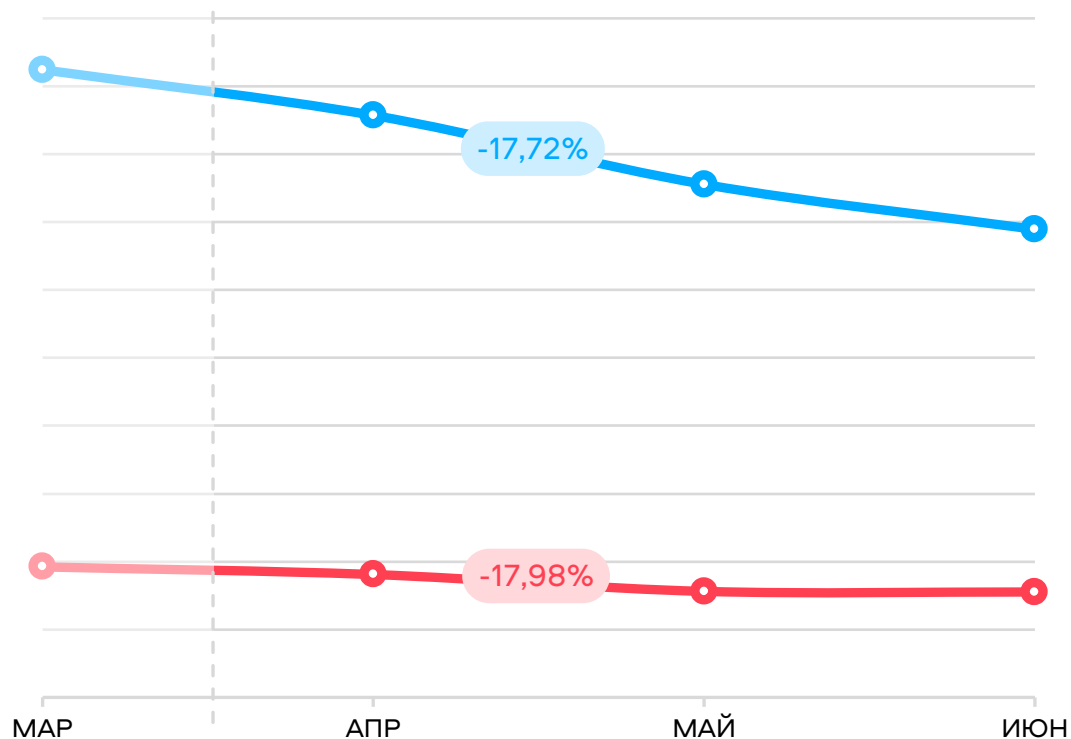
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 2 квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Торговая недвижимость в РФ

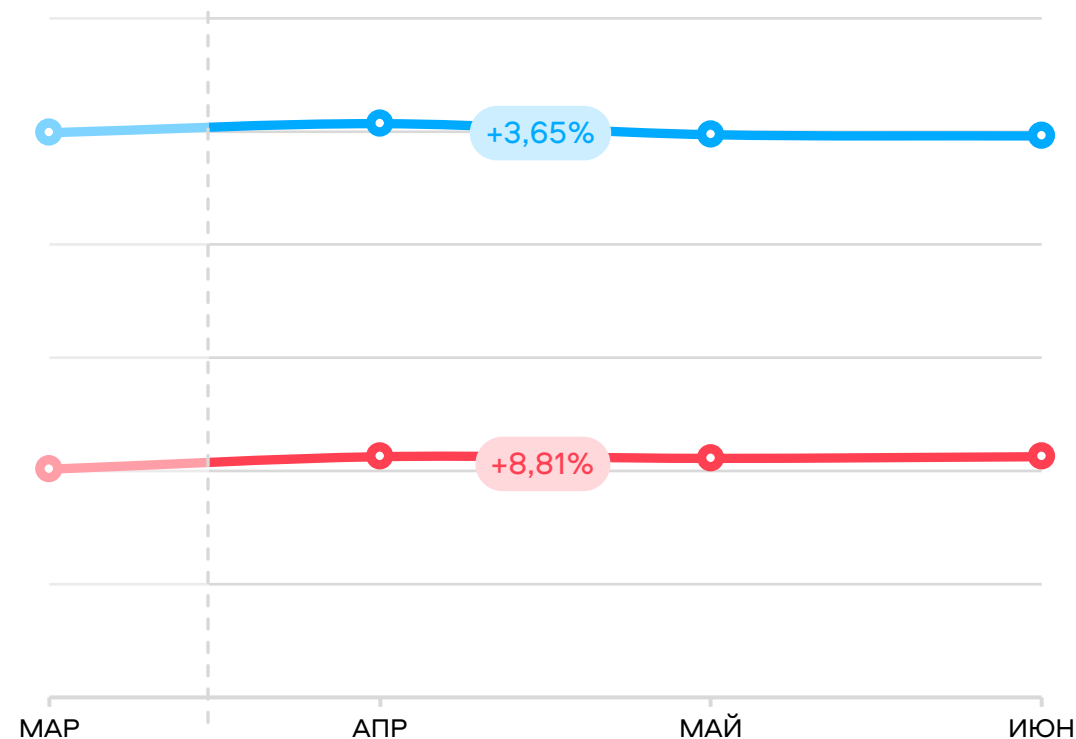


Торговая недвижимость до 100 м² в РФ

Спрос на Авито
за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 2 квартал 2025 г.

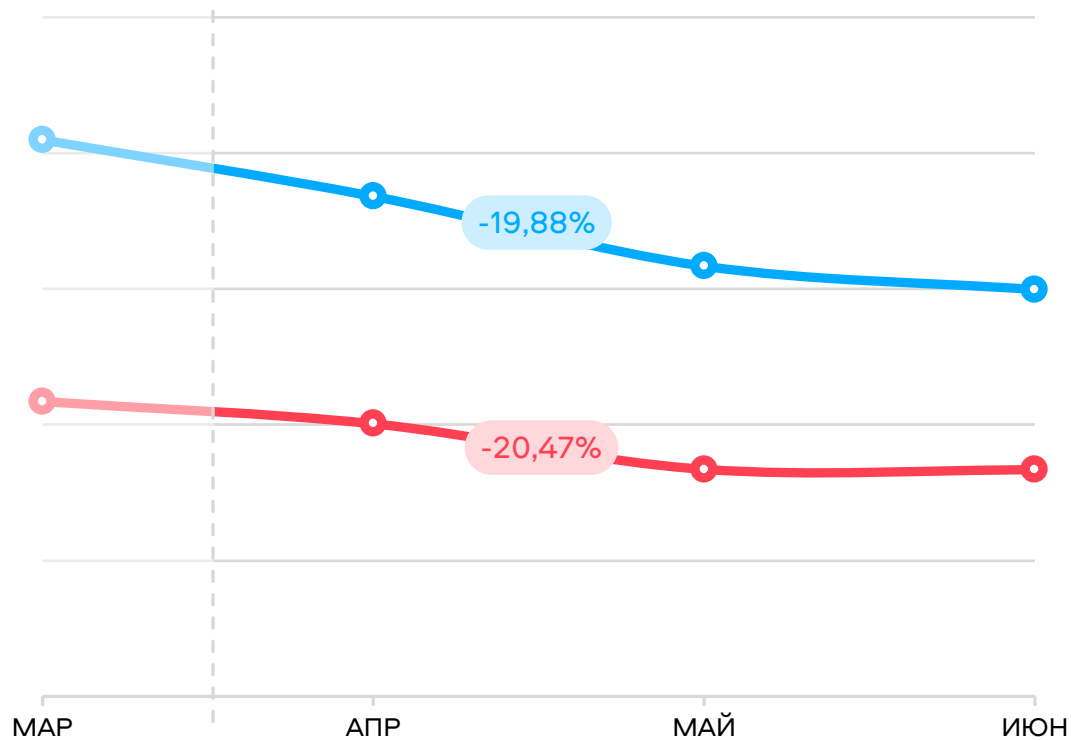


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.

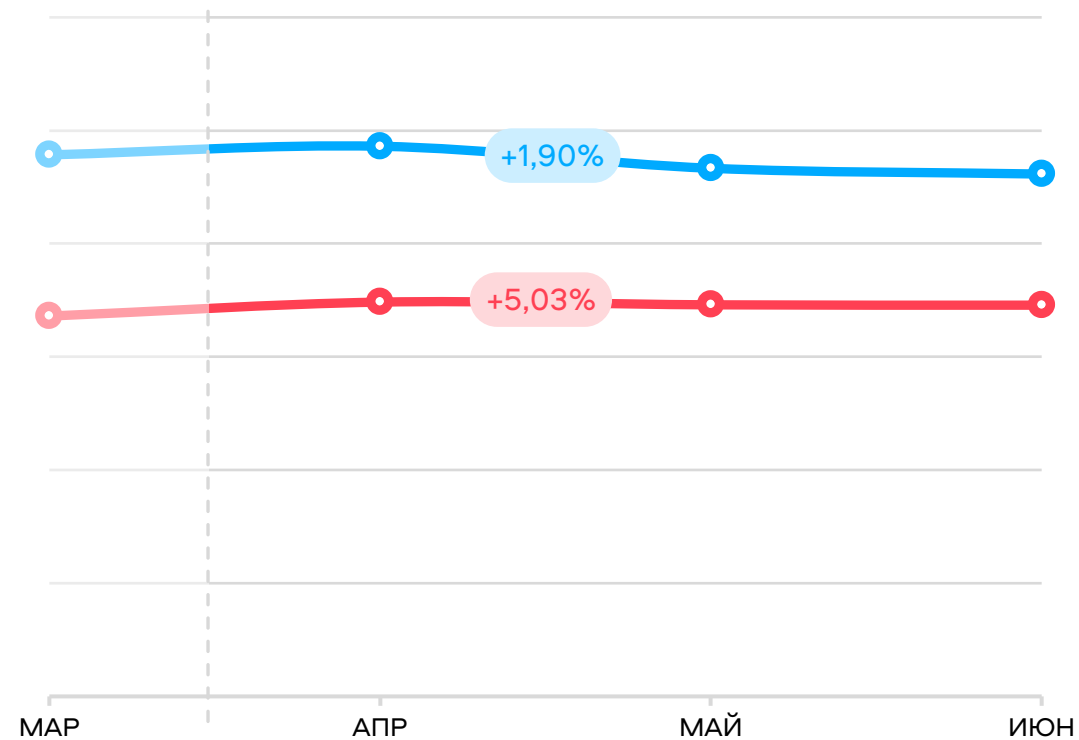
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость 101–300 м² в РФ

Спрос на Авито за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2025 г.

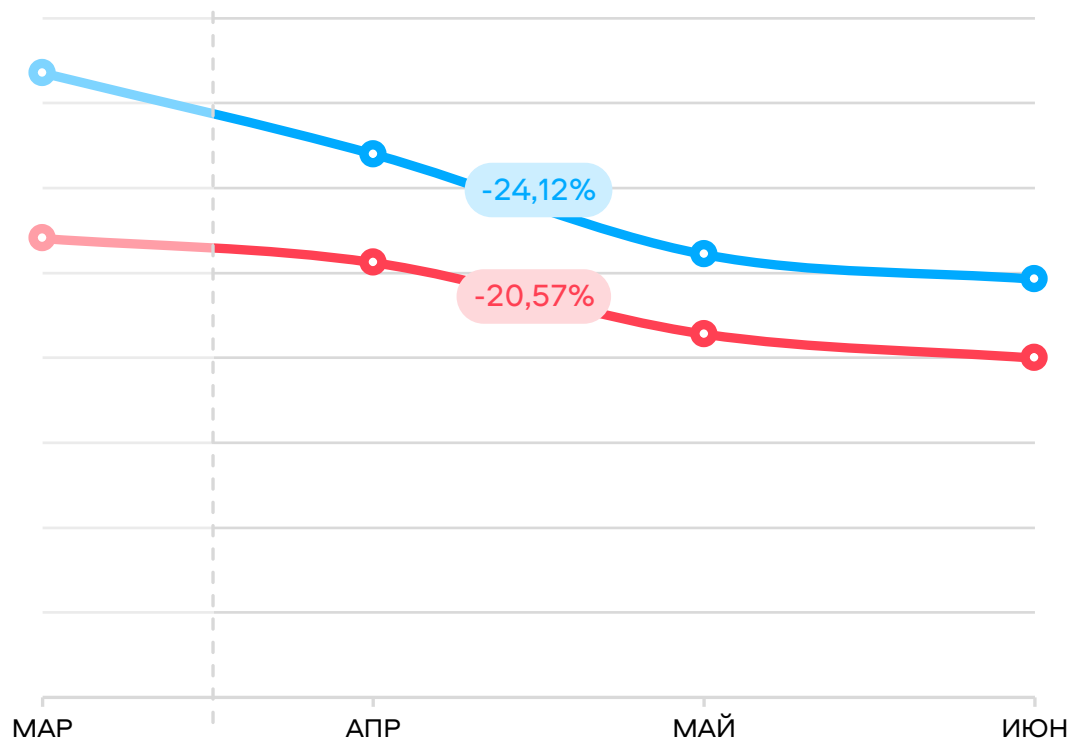


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.

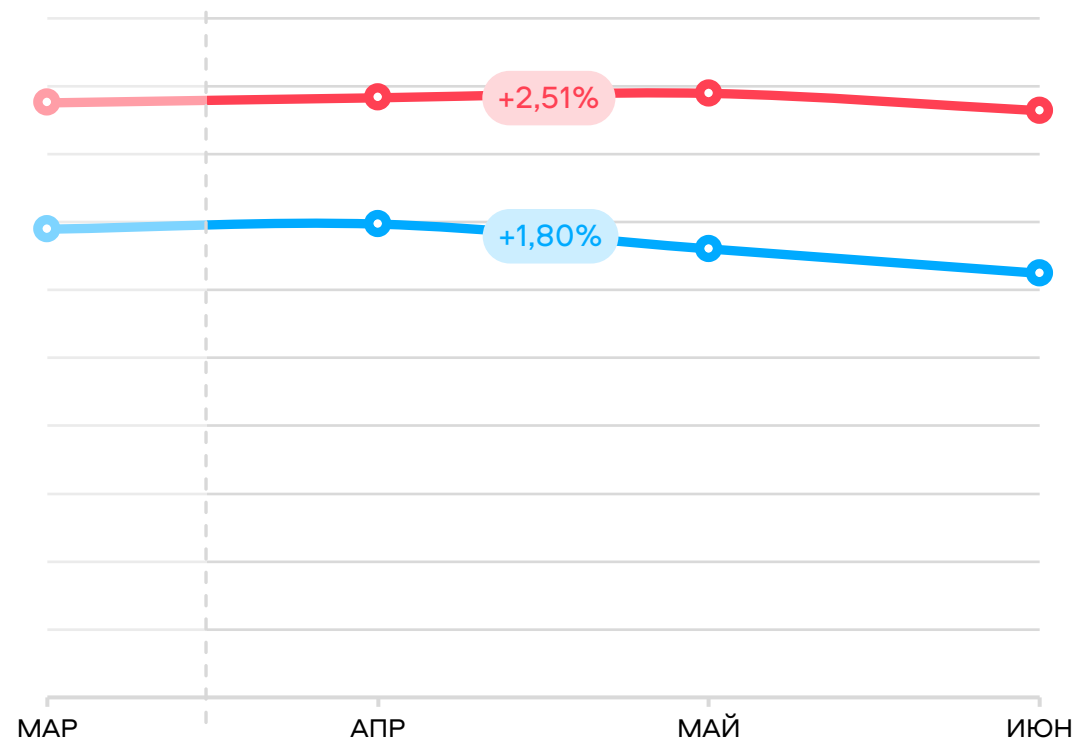
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость от 300 м² в РФ

Спрос на Авито за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2025 г.

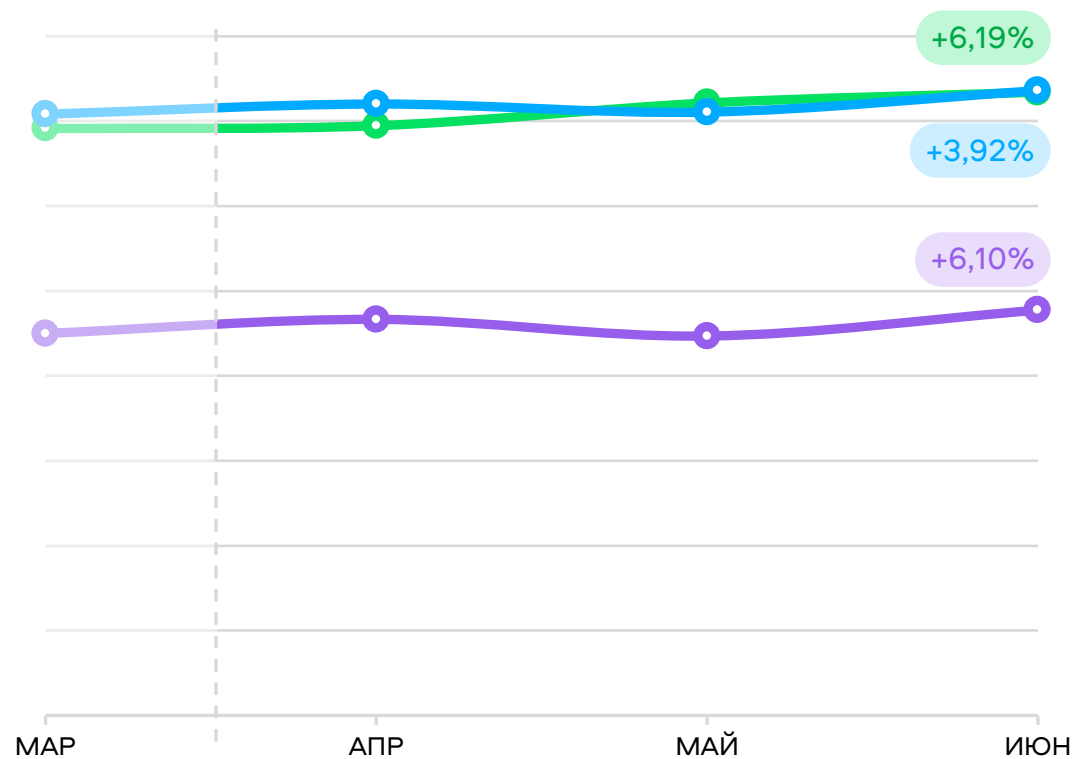


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.

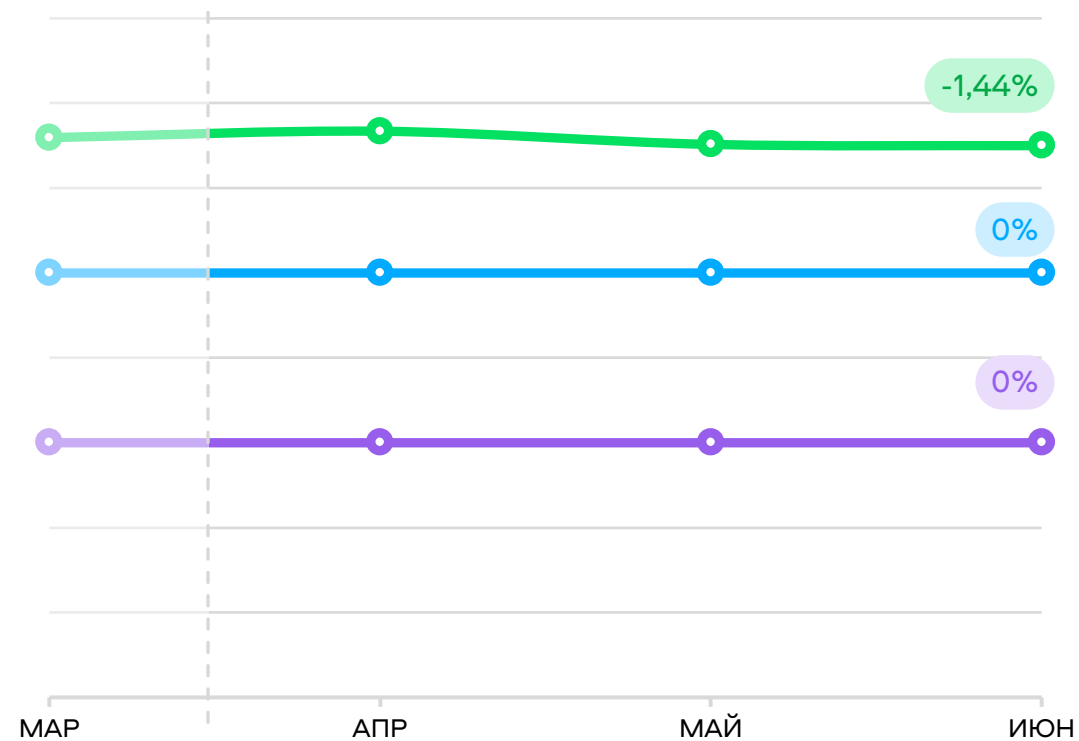
■ Продажа ■ Аренда

Цены на торговую недвижимость в РФ

Медианная цена продажи 1 м² на Авито
за 2 квартал 2025 г., тыс. ₽



Медианная цена аренды 1 м² на Авито
за 2 квартал 2025 г., тыс. ₽ в мес.



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

■ 0–100 м² ■ 101–300 м² ■ 300+ м²



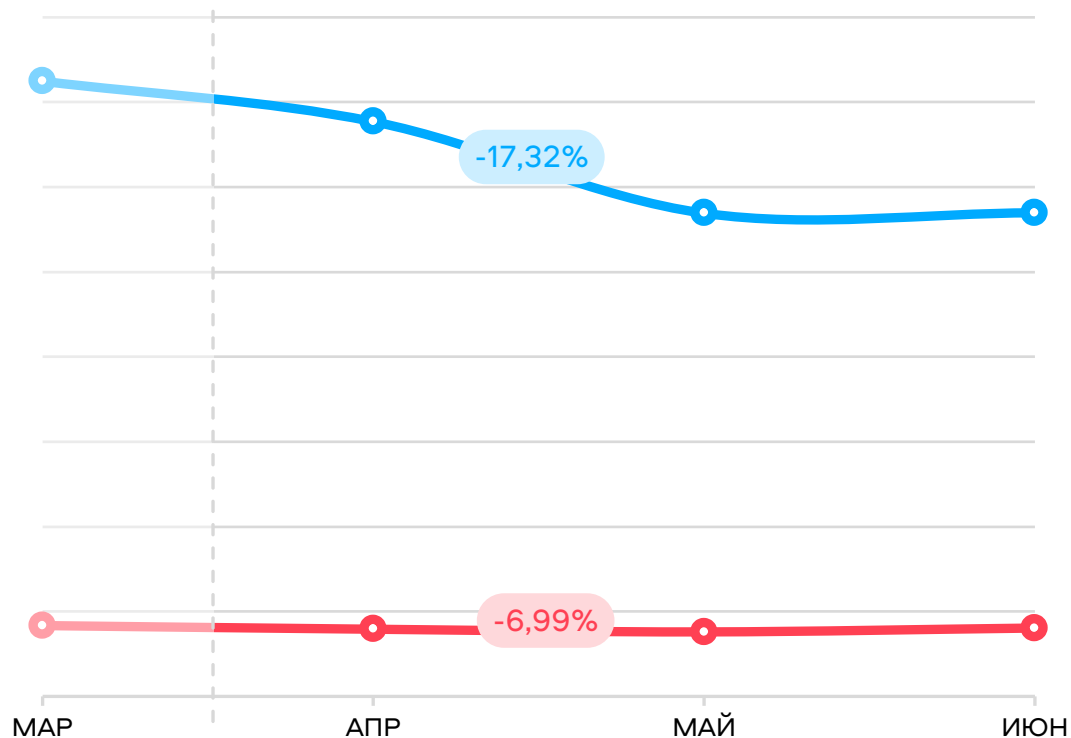
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 2 квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Торговая недвижимость в Москве

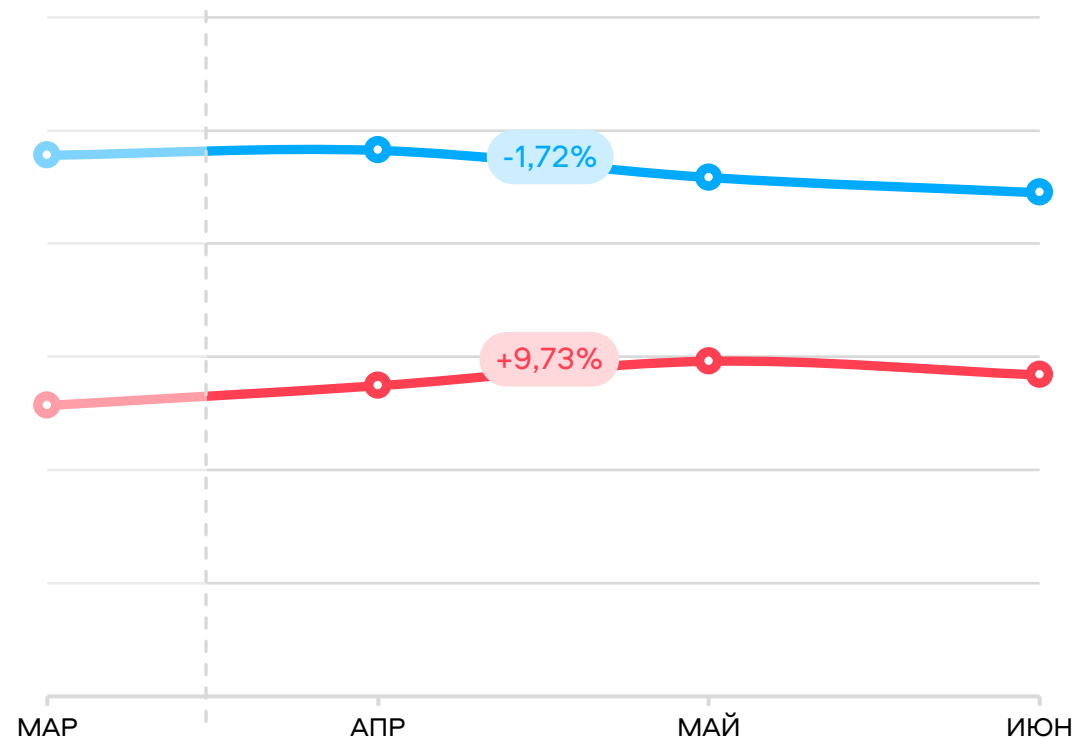


Торговая недвижимость до 100 м² в Москве

Спрос на Авито за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2025 г.

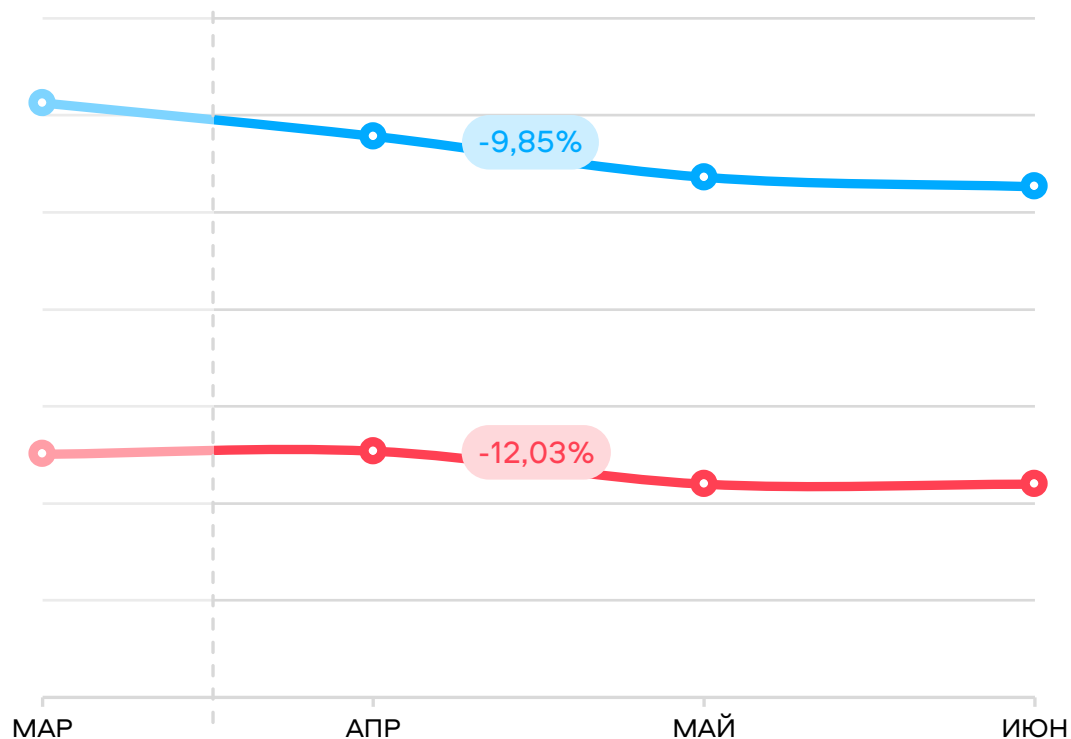


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.

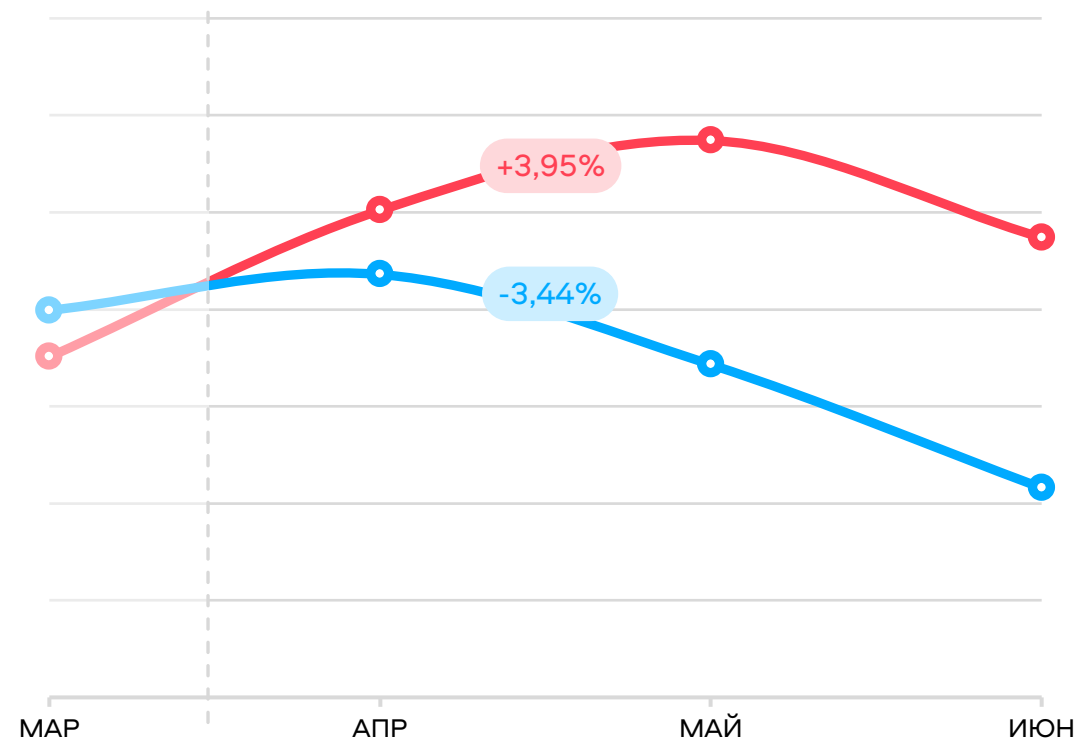
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость 101–300 м² в Москве

Спрос на Авито
за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 2 квартал 2025 г.

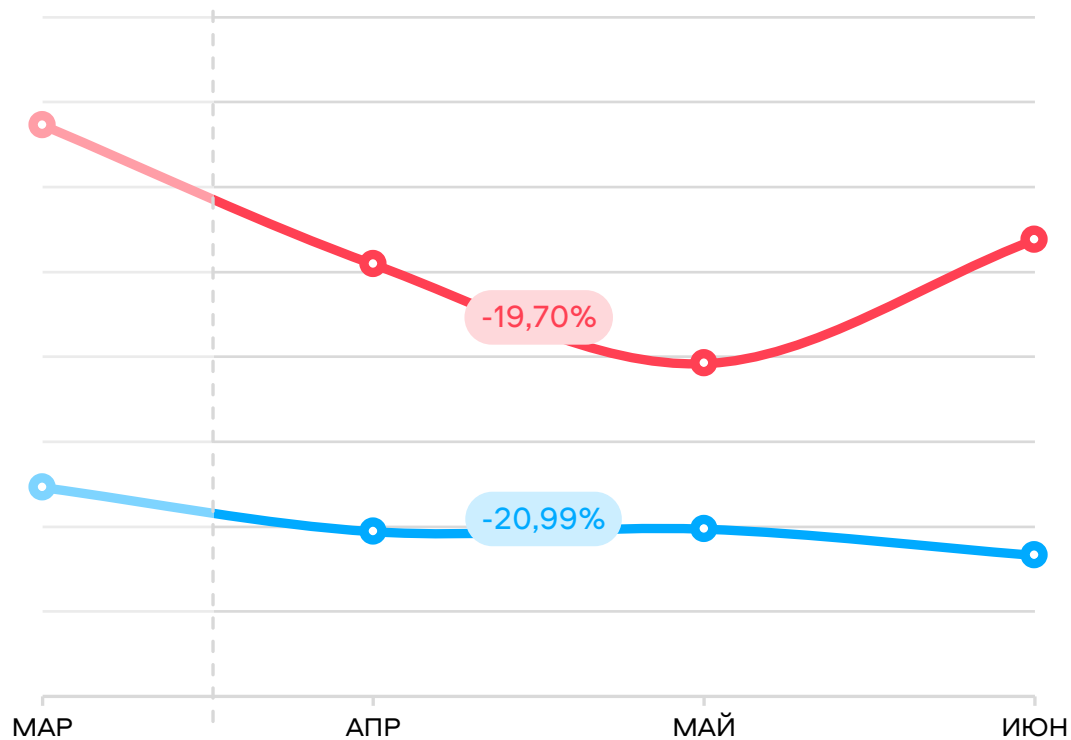


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.

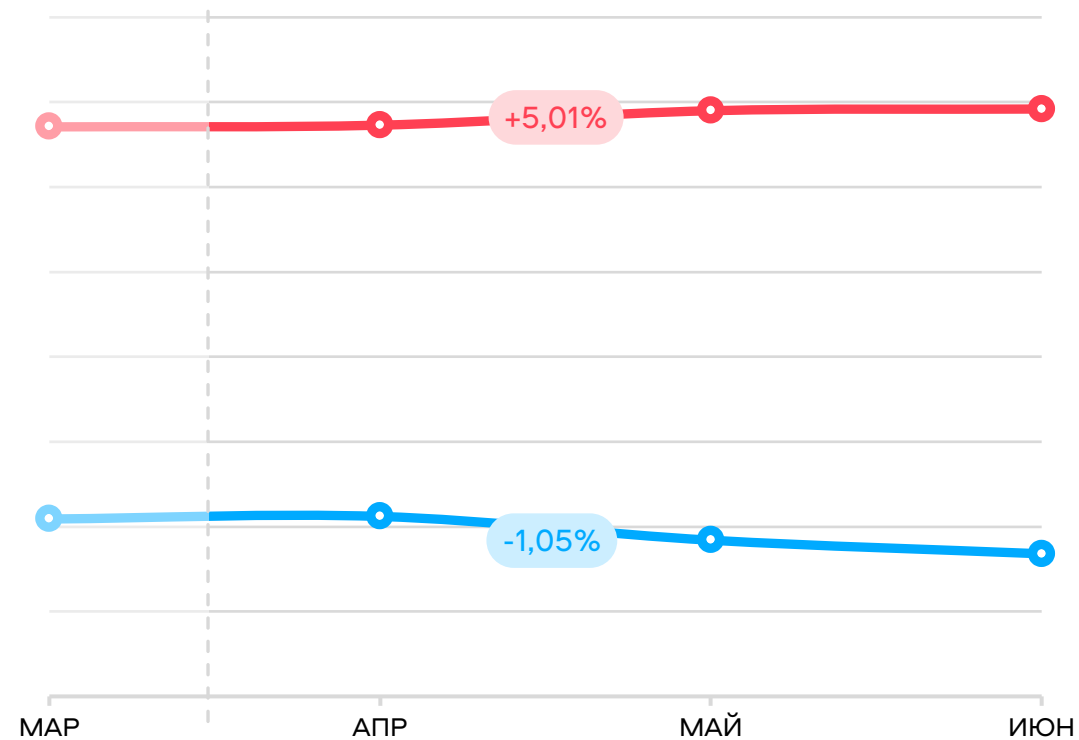
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость от 300 м² в Москве

Спрос на Авито
за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 2 квартал 2025 г.

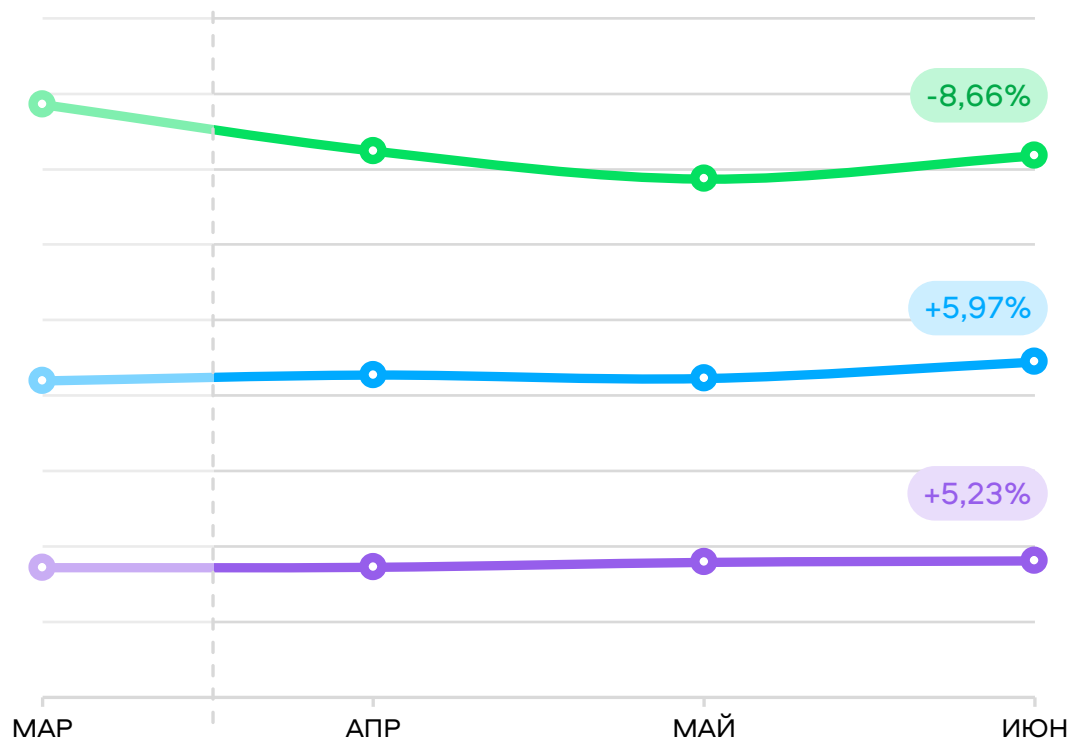


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.

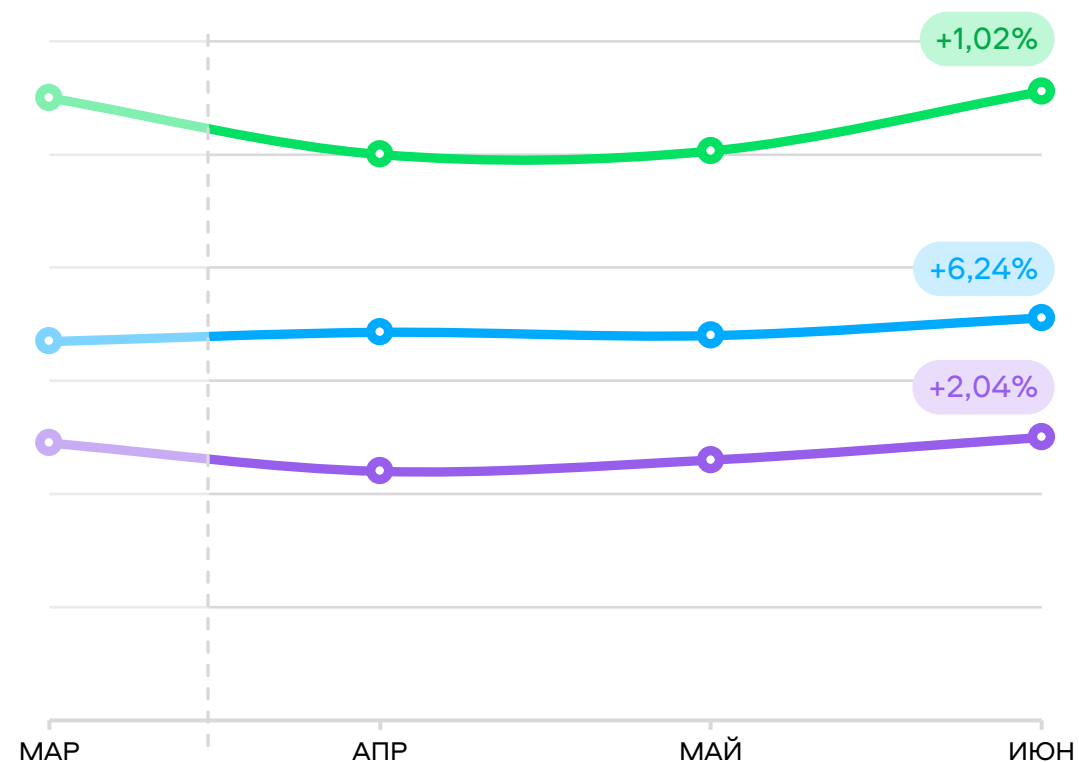
■ Продажа ■ Аренда

Цены на торговую недвижимость в Москве

Медианная цена продажи 1 м² на Авито
за 2 квартал 2025 г., тыс. ₽



Медианная цена аренды 1 м² на Авито
за 2 квартал 2025 г., тыс. ₽ в мес.



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

■ 0–100 м² ■ 101–300 м² ■ 300+ м²

Комментарий эксперта по торговой недвижимости



По итогам I полугодия 2025 года в Москве открылось 10 ТЦ общей арендопригодной площадью 95 тыс. кв. м (+35% г/г). Во II полугодии 2025 года ожидается ввод еще 105 тыс. кв. м качественной торговой недвижимости. Такой пророст объемов ввода связан с завершением строительства объектов, открытие которых неоднократно откладывалось в связи с возросшей стоимостью строительства и изменением состава арендаторов. Сейчас на рынке практически не анонсируется строительство новых объектов, что связано, прежде всего, с активным развитием онлайн-торговли и высокой стоимостью строительства, а также изменением потребительских привычек. Что касается доли вакантных площадей, то в ТЦ Москвы индикатор составляет 10%, увеличившись на 2 п.п. год к году. При этом показатель различается в зависимости от типа ТЦ: наименьший на уровне 3% зафиксирован в Прайм ТЦ (уникальных для рынка объектов, маркетируемых по ставкам выше среднерыночных), а наиболее высокий на уровне 30% – в Новых ТЦ, открытых с 2023-2025 гг., которые испытывают трудности с привлечением арендаторов.

Екатерина Ногай

руководитель департамента исследований и аналитики



Комментарий эксперта по торговой недвижимости



Несмотря на рост доли вакантных площадей на рынке торговой недвижимости столицы наблюдается дефицит качественных торговых площадей в объектах, которые имеют стабильный поток посетителей и высокую узнаваемость. Так, в значительной части Прайм, Ключевых и Стабилизированных ТЦ вакансии минимальна и составляет менее 5%.

Несмотря на то, что в ТЦ сохраняется лидерство fashion-ритейлеров, доля таких арендаторов уменьшается – за год снижение индикатора составило 5 п.п. в целом по рынку – с 28% до 23%. Что касается новых объектов, открытых в 2023-2025 гг., в них фокус с fashion-ритейлеров смещается на операторов повседневного спроса, так как большая часть этих ТЦ – объекты районного формата. Большую часть площадей в новых торговых центрах Москвы занимают арендаторы категорий «спортивные пространства» (21%), «одежда и обувь» (16%), «общественное питание» (15%) и «продуктовые магазины» (13%). В перспективе нескольких лет мы увидим дальнейшее увеличение в структуре арендаторов доли развлечений и общественного питания, поскольку именно эти категории товаров являются уникальным предложением для торговых центров.

Екатерина Ногай

руководитель департамента исследований и аналитики





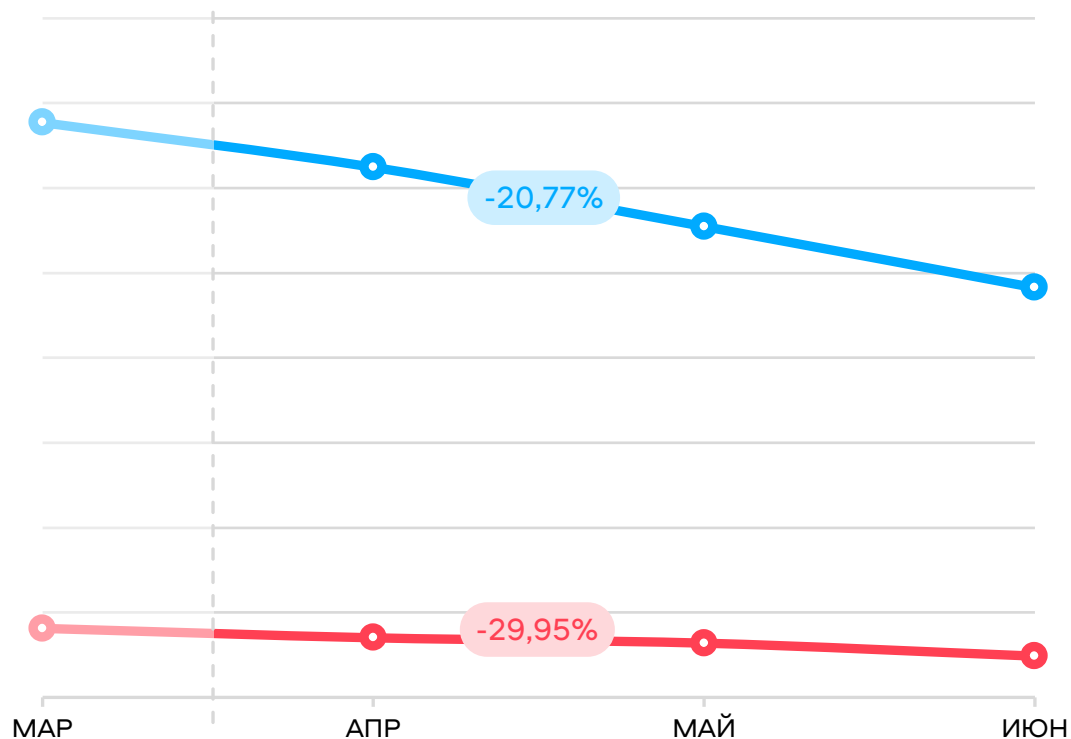
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 2 квартал 2025 г. от Авито Недвижимости

Торговая недвижимость в Санкт-Петербурге

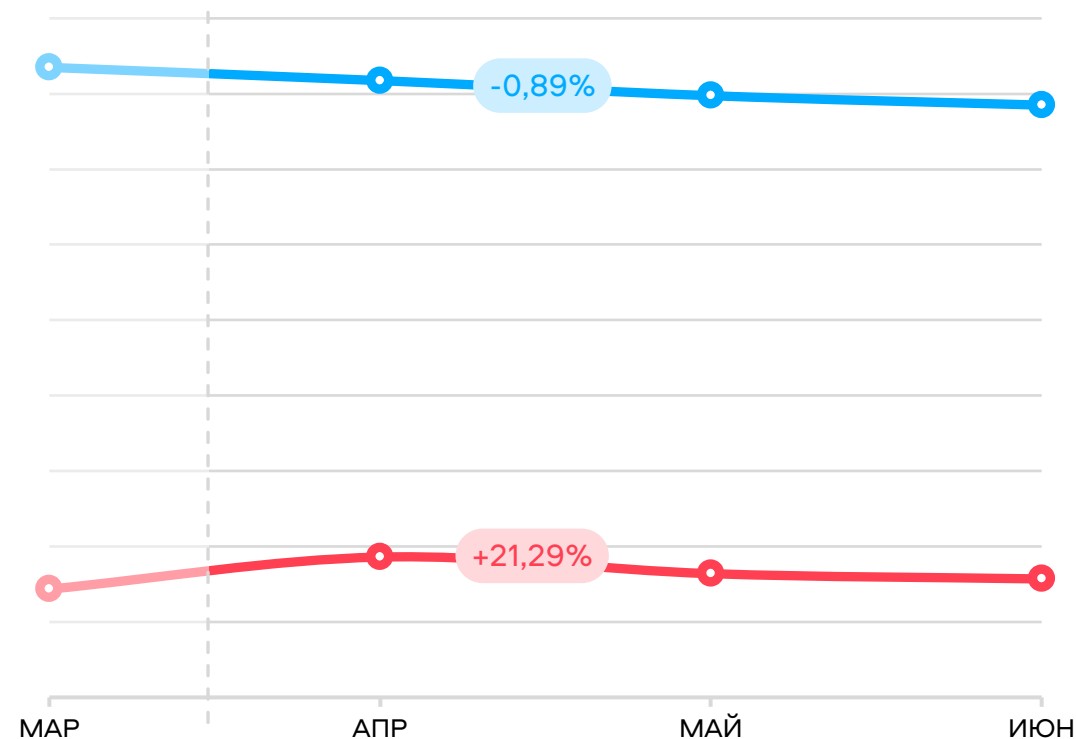


Торговая недвижимость до 100 м² в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2025 г.

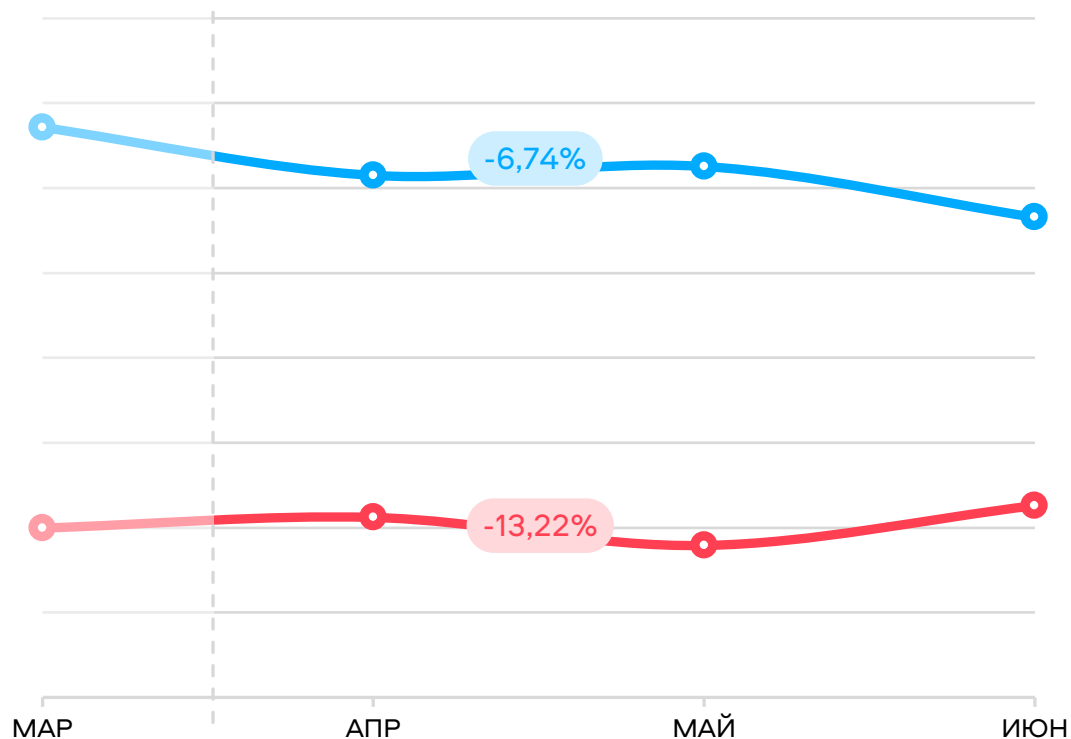


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к марту 2025 г.

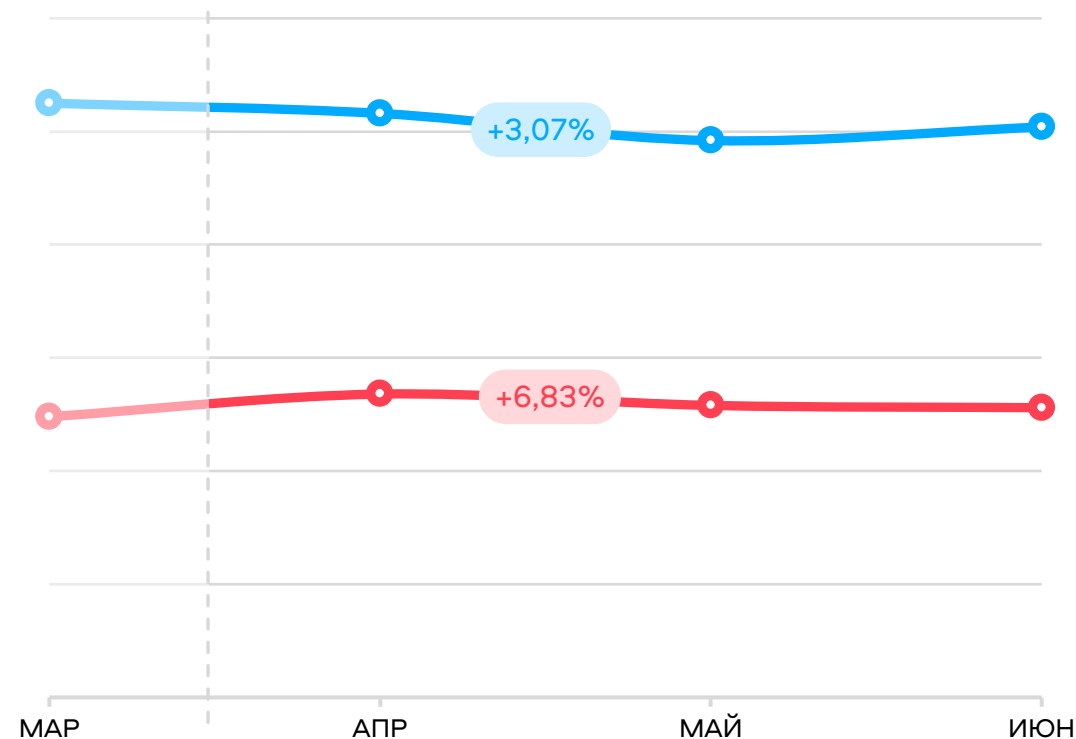
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость 101–300 м² в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито
за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 2 квартал 2025 г.

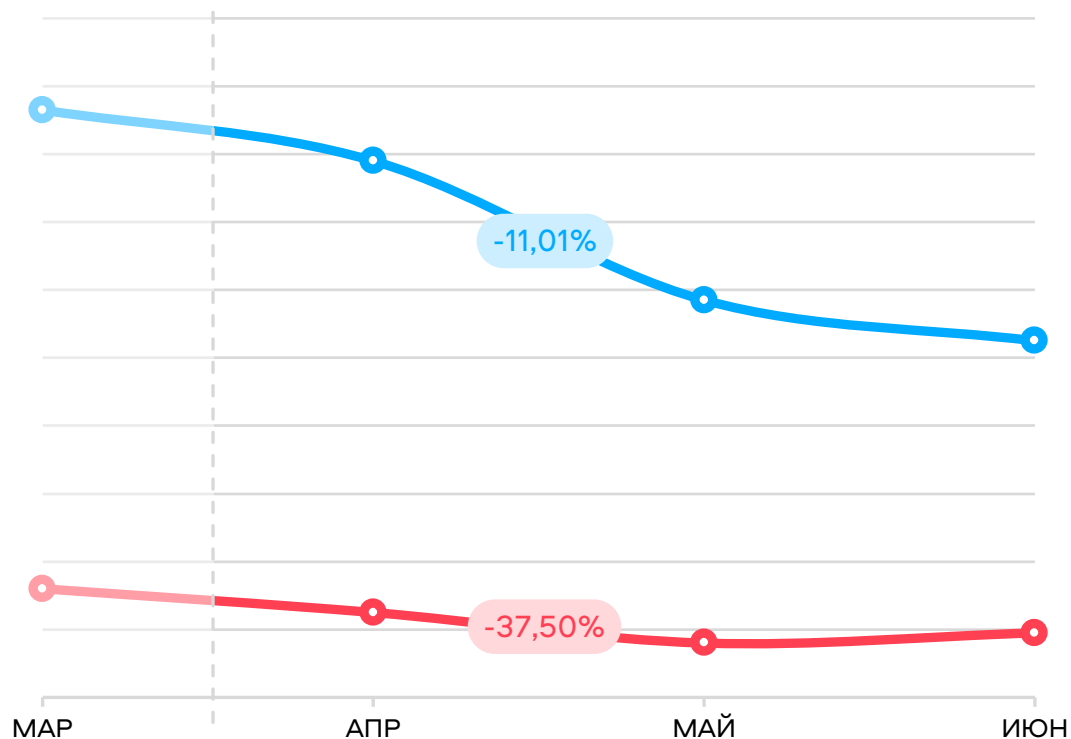


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к марту 2025 г.

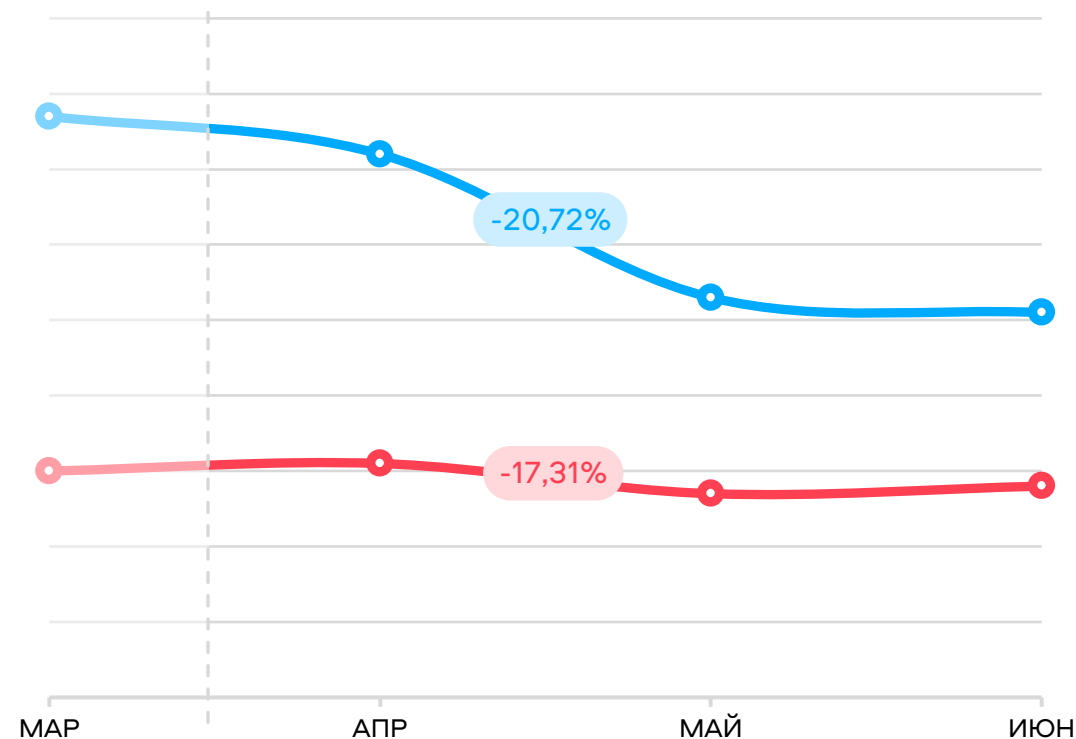
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость от 300 м² в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито
за 2 квартал 2025 г.



Предложение на Авито
за 2 квартал 2025 г.

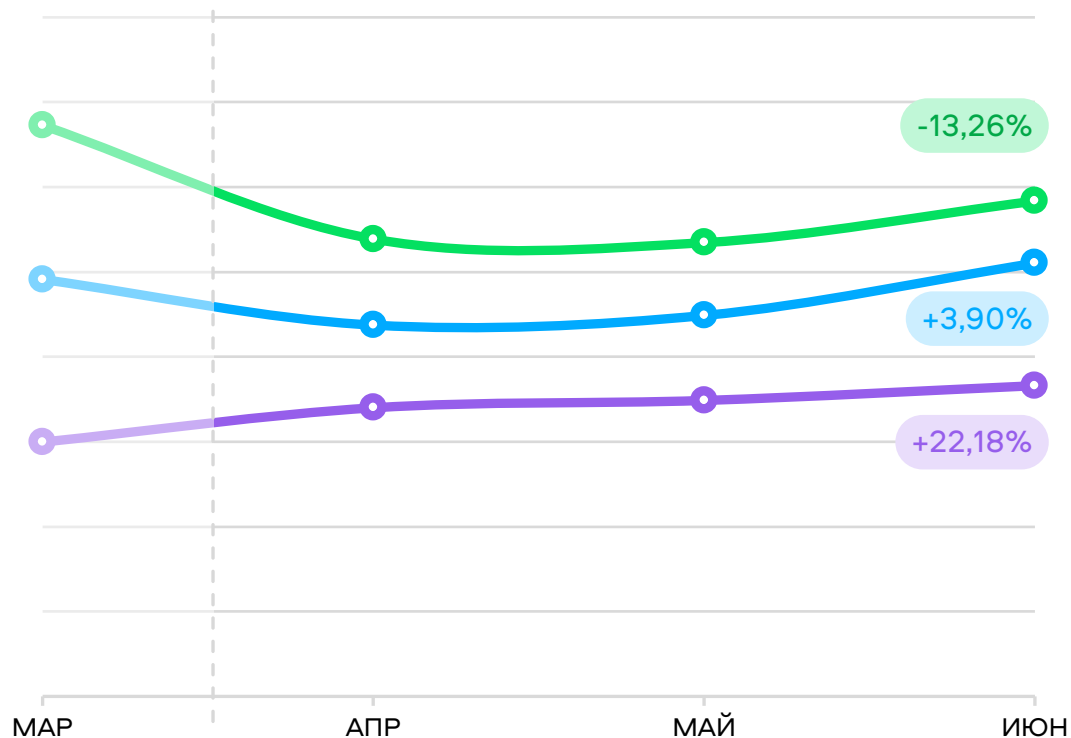


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q2 2025 г. по отношению к среднему значению Q1 2025 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к марту 2025 г.

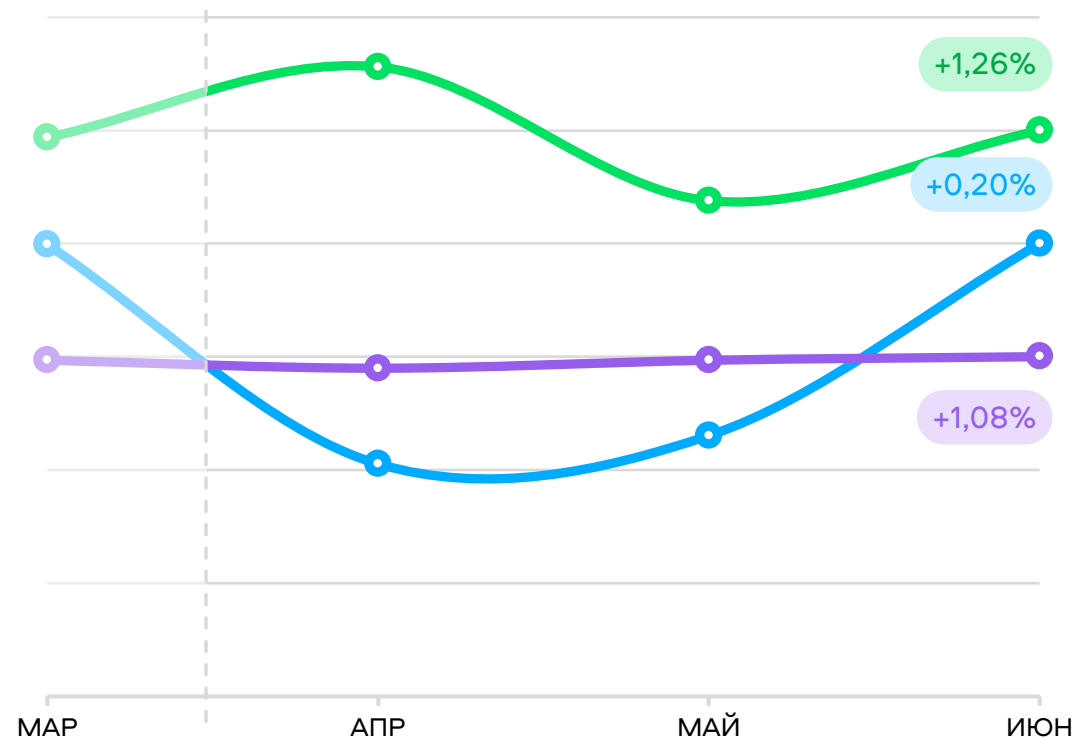
■ Продажа ■ Аренда

Цены на торговую недвижимость в Санкт-Петербурге

Медианная цена продажи 1 м² на Авито
за 2 квартал 2025 г., тыс. ₽



Медианная цена аренды 1 м² на Авито
за 2 квартал 2025 г., тыс. ₽ в мес.



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

■ 0–100 м² ■ 101–300 м² ■ 300+ м²

Комментарий эксперта по торговой недвижимости



В Санкт-Петербурге за I полугодия 2025 года состоялось открытие двух торговых центров совокупной арендопригодной площадью 56 тыс. кв. м. До конца 2025 года ожидается открытие еще 4 торговых объектов и, в случае их ввода, объем нового строительства по итогам года составит 136,3 тыс. кв. м, что станет рекордным значением с 2014 года, когда в Санкт-Петербурге были открыты 3 торговых объекта совокупной арендопригодной площадью 115 тыс. кв. м.

В Санкт-Петербурге, как и в Москве, наблюдается тенденция на сокращение средней площади новых торговых объектов: если в период 2000-2014 гг. она составляла 34 тыс. кв. м, то в 2015-2025 гг. сократилась в два раза – до 18 тыс. кв. м. Среди объектов, запланированных к открытию в 2025-2026 гг., также преобладают торговые центры, арендопригодная площадь которых не превышает 20 тыс. кв. м. Такие ТЦ привлекательны для инвесторов во время экономических изменений в связи с высокой окупаемостью.

Екатерина Ногай

руководитель департамента исследований и аналитики



Комментарий эксперта по торговой недвижимости



Они требуют меньших инвестиций, что снижает финансовые риски и повышает инвестиционную привлекательность в условиях неопределенности.

Уровень вакансии в новых торговых центрах Северной столицы, открытых с начала 2025 года, составляет около 30%, что является высоким показателем и обусловлено расположением, ростом стоимости отделки, а также замедлением темпов экспансии брендов.

Екатерина Ногай

руководитель департамента исследований и аналитики



Вывод



В первом полугодии 2025 года активность на рынке коммерческой недвижимости в России сократилась на 1% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. При этом спрос постепенно смещается в сторону аренды: интерес к арендным объектам увеличился на 1% год к году, тогда как спрос на покупку снизился на 6%.

В большинстве сегментов офисной недвижимости увеличился объем предложения. Исключение составил сегмент аренды офисов класса «А» 500+ м. кв., в котором наблюдаем сокращение предложения на 2,4% на фоне сохранения спроса на уровне показателей 1 квартала 2025 года. В московском регионе вырос спрос на офисы в продажу от 100 м. кв., в аренде положительная динамика наблюдается в нарезке 500+ м. кв. Санкт-Петербург все больше интересуется арендой.

Объем предложения складской недвижимости в России во II квартале 2025 года вырос как в сегменте продажи, так и аренды, сокращение на 5,03% наблюдалось только в аренде мелкой нарезки до 100 м. кв. При этом спрос на аренду данной нарезки напротив вырос на 1,17% по сравнению с 1 кварталом этого же года.

Олег Изотов

управляющий директор категории «Коммерческая недвижимость»



Вывод



В Санкт-Петербурге и Ленинградской области также видим сокращение предложения нарезки до 100 м. кв., на 9,79% – в продаже и 4,3% – в аренде. При этом спрос на аренду этой нарезки демонстрирует положительную динамику.

В целом по России объем предложения торговой недвижимости на продажу во втором квартале 2025 года по сравнению с первым вырос в зависимости от размера нарезки от 2,5% до 8,1%, в аренде – от 1,8% до 3,7%. Спрос сокращается, что удерживает арендные ставки практически без изменений. Стоимость продажи 1 м. кв. при этом выросла от 3,9% до 6,2%.

На фоне роста предложения на продажу в Москве сократился объем предложения в аренду. В Санкт-Петербурге сокращение предложения наблюдается в нарезке 300+ м. кв. как в аренду, так и в продажу. Показатели спроса в продаже после роста во втором полугодии 2024 и первом квартале 2025 года вернулись на уровень показателей II квартала 2024 года. В аренде спрос сократился, особенно в мелкой нарезке до 100 м. кв. – на 21% ниже по сравнению с первым кварталом этого года.

Олег Изотов

управляющий директор категории «Коммерческая недвижимость»



Больше данных — в квартальных отчётах Авито



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



Спасибо
за внимание!