



Обзор рынка коммерческой недвижимости

II квартал 2024 г.

Оглавление

1 Об Авито

2 Методология исследования

3 Офисная недвижимость

1. Продажа офисов в РФ

- 1.1 Продажа офисов класса А РФ
- 1.2 Продажа офисов класса В в РФ

2. Аренда офисов в РФ

- 2.1 Аренда офисов класса А в РФ
- 2.2 Аренда офисов класса В в РФ

3. Продажа офисов в Москве

- 3.1 Продажа офисов класса А в Москве
- 3.2 Продажа офисов класса В в Москве

4. Аренда офисов в Москве

- 4.1 Аренда офисов класса А в Москве
- 4.2 Аренда офисов класса В в Москве

5. Продажа офисов в Санкт-Петербурге

- 5.1 Продажа офисов класса А в Санкт-Петербурге
- 5.2 Продажа офисов класса В в Санкт-Петербурге

6. Аренда офисов в Санкт-Петербурге

- 6.1 Аренда офисов класса А в Санкт-Петербурге
- 6.2 Аренда офисов класса В в Санкт-Петербурге

4 Складская недвижимость

1. Продажа складов в РФ

2. Аренда складов в РФ

3. Складская недвижимость в Москве

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

4. Складская недвижимость в Санкт-Петербурге

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

5 Торговая недвижимость

1. Торговая недвижимость в РФ

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

2. Торговая недвижимость в Москве

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

3. Торговая недвижимость в Санкт-Петербурге

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

Авито – самый популярный сайт объявлений в мире



60 млн человек

ежемесячная аудитория Авито



46,4 млн человек

ежемесячная аудитория Авито Недвижимости



**3,1 млн объявлений
о недвижимости**

доступно ежедневно в среднем за месяц



908 млн просмотров

собирают за месяц все объявления недвижимости



**На Авито самый большой
выбор коммерческой
недвижимости
в России**

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

Ежемесячная аудитория Авито по данным сервиса Mediascope за февраль 2023 г.

Ежемесячная аудитория Авито Недвижимости, количество объявлений и просмотров — внутренняя аналитика Авито за май 2024 г.

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

Методология исследования

Спрос

Измеряется как общее количество всех событий контактов на Авито

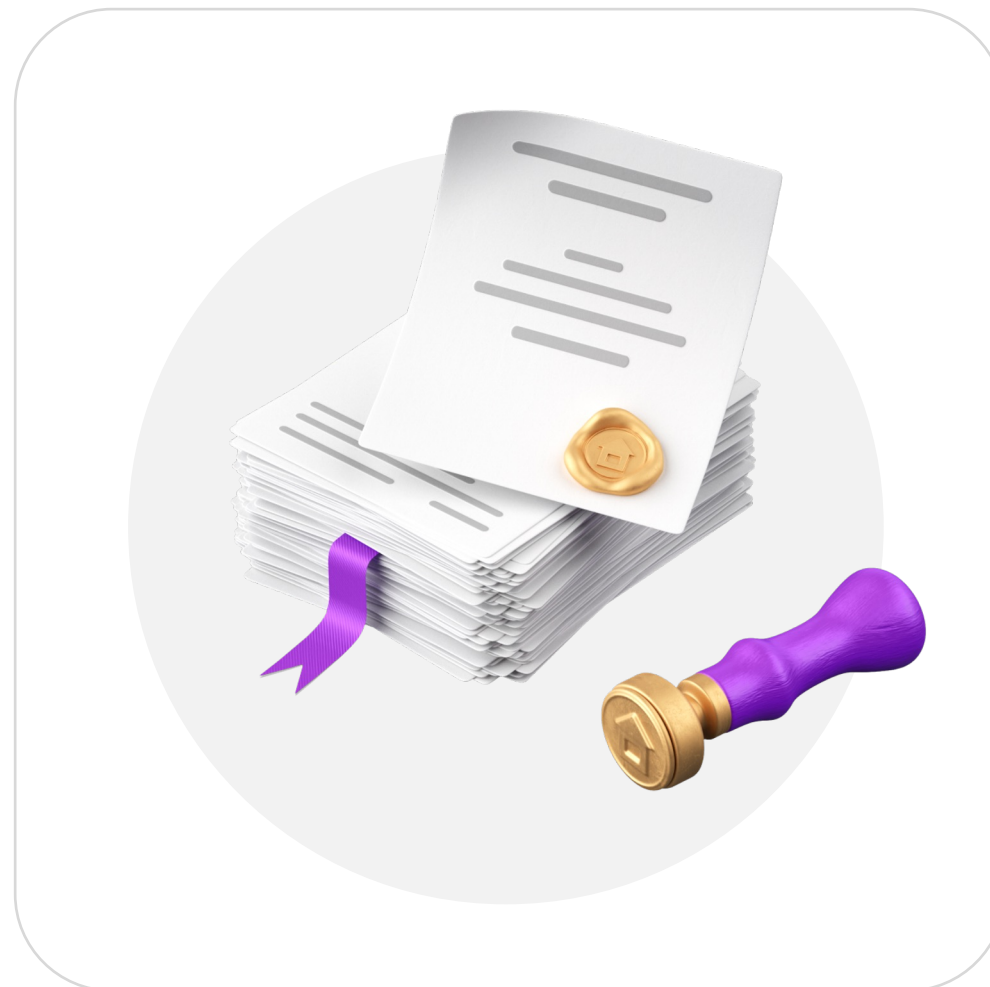
- 👁️ Просмотры телефона
- 💬 Сообщения в чате
- 📞 Звонки через приложение Авито

Предложение

Общее количество уникальных объявлений в категории «Коммерческая недвижимость».

Медианная цена за 1 м²

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





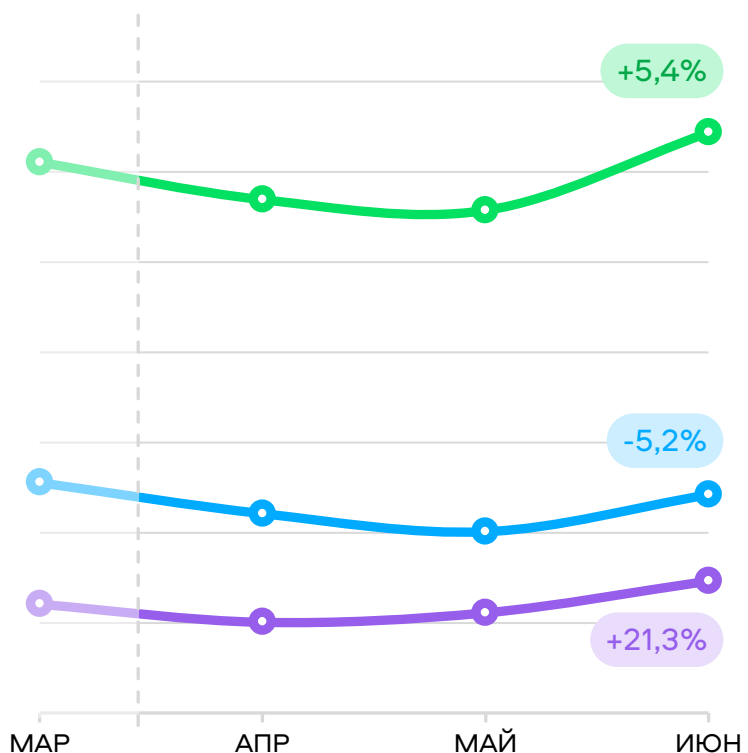
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 2 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Продажа офисов в РФ

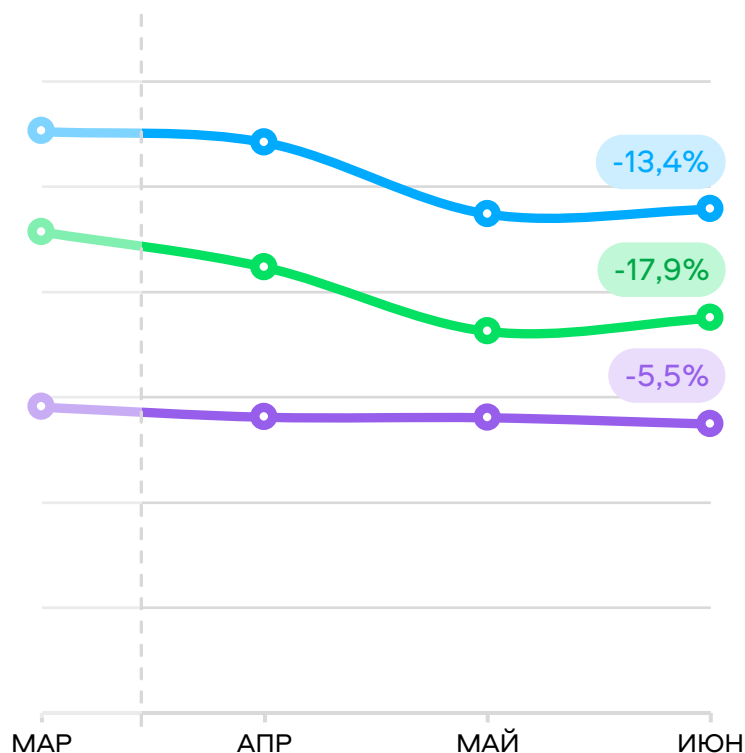


Продажа офисов класса А в РФ

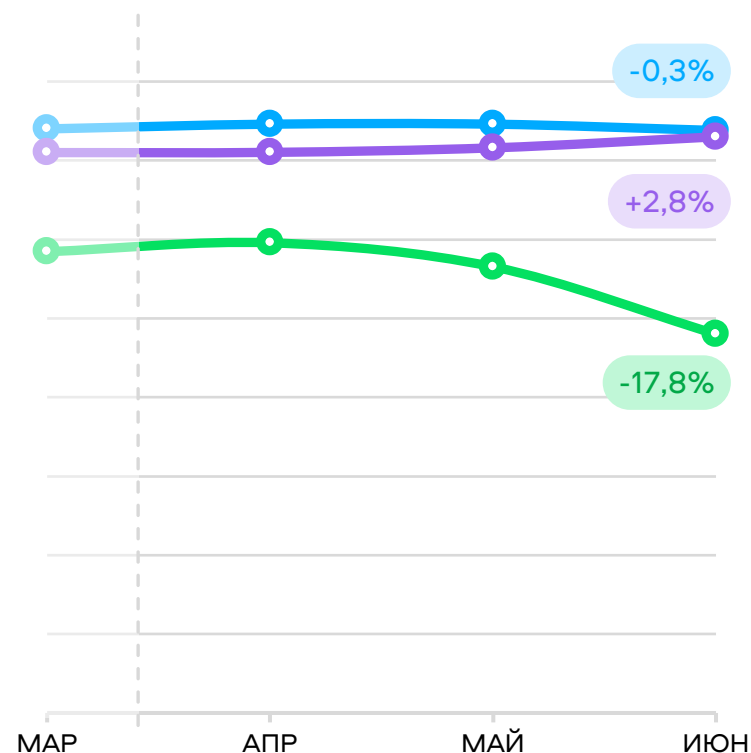
Спрос на Авито за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2024 г.

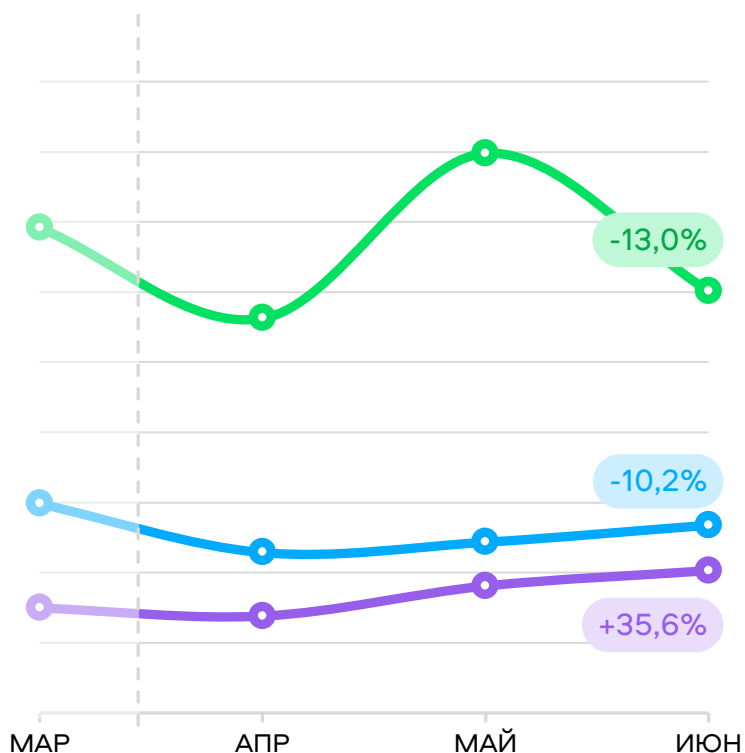


Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

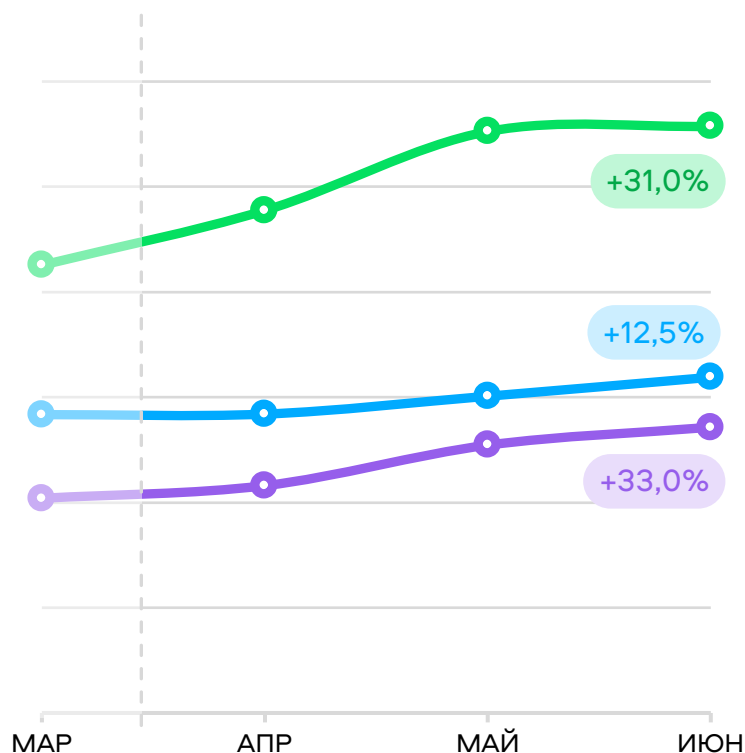
■ 0–100 м² ■ 100–500 м² ■ 500+ м²

Продажа офисов класса В в РФ

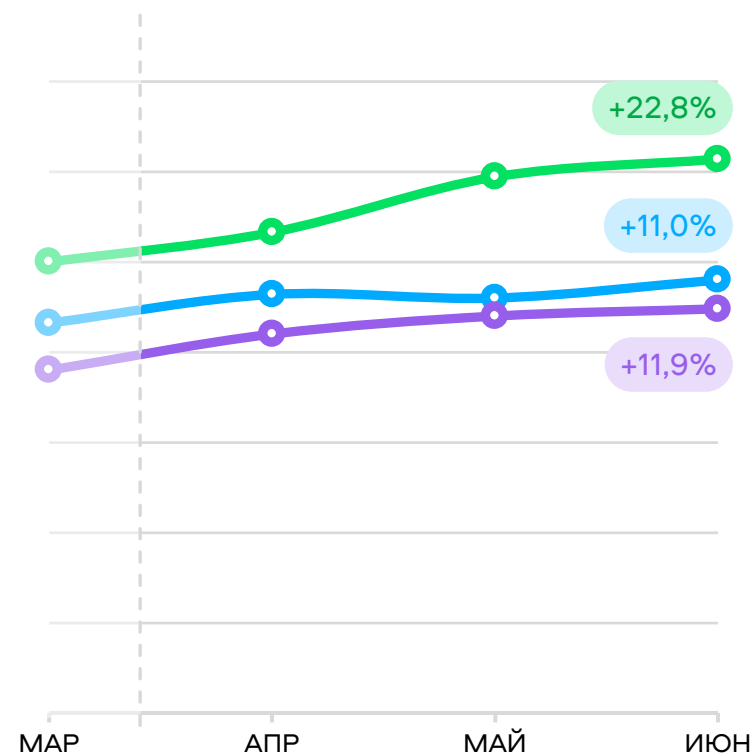
Спрос на Авито за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 100–500 м² ■ 500+ м²



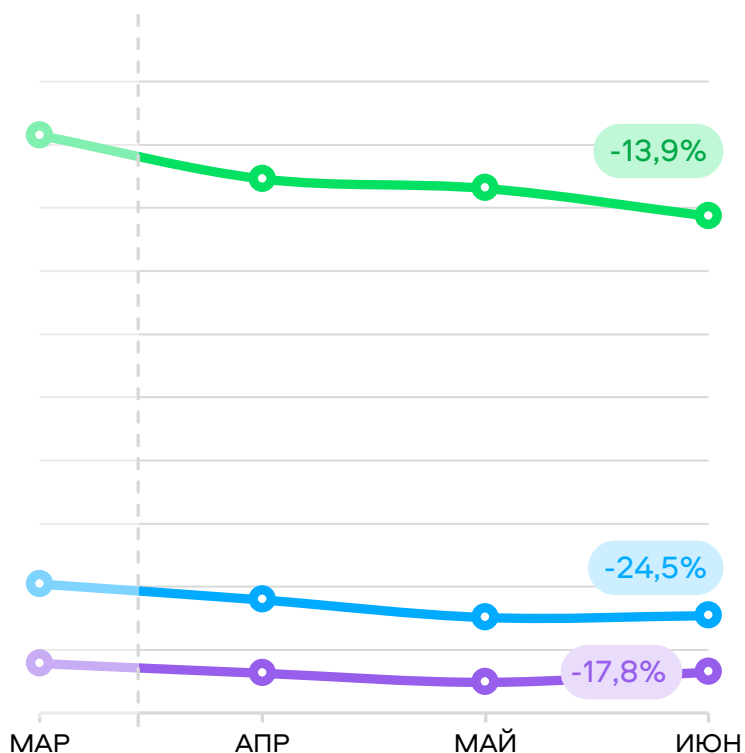
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 2 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Аренда офисов в РФ

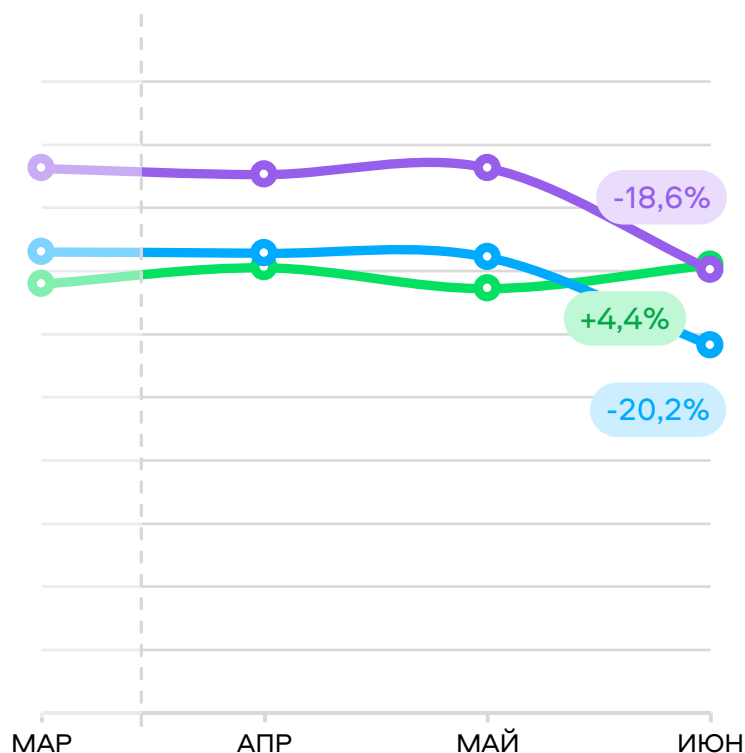


Аренда офисов класса А в РФ

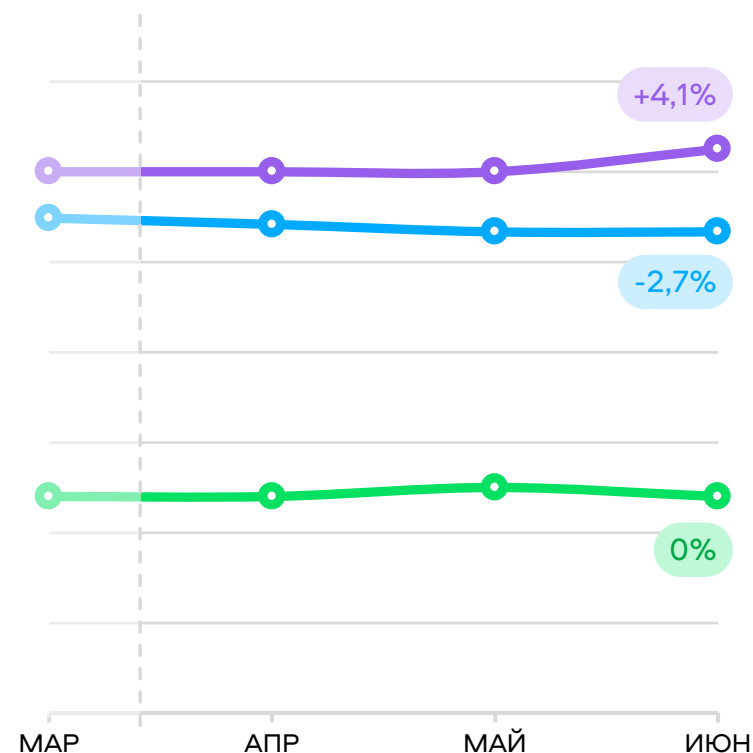
Спрос на Авито за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2024 г.

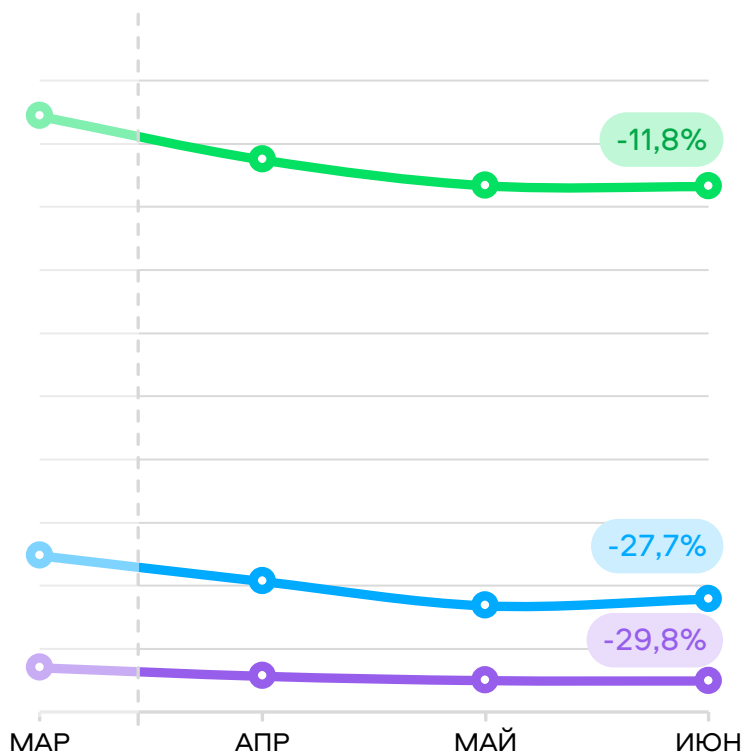


Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

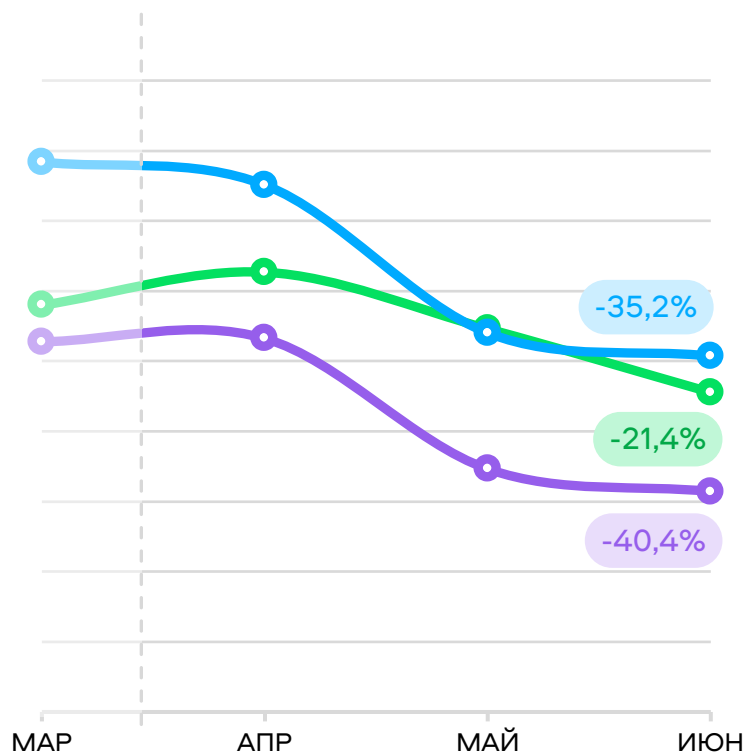
■ 0-100 м² ■ 100-500 м² ■ 500+ м²

Аренда офисов класса В в РФ

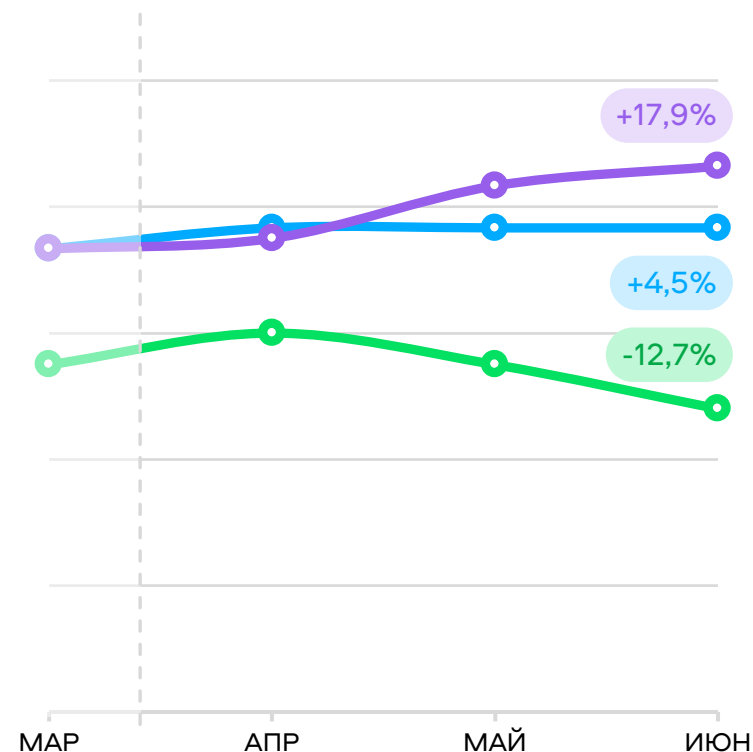
Спрос на Авито за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

■ 0-100 м² ■ 100-500 м² ■ 500+ м²



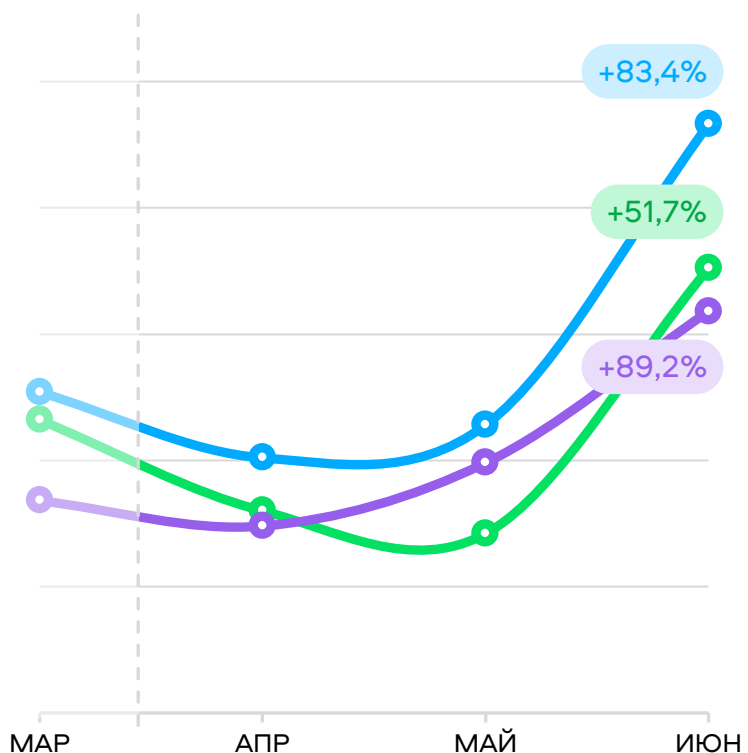
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 2 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Продажа офисов в Москве

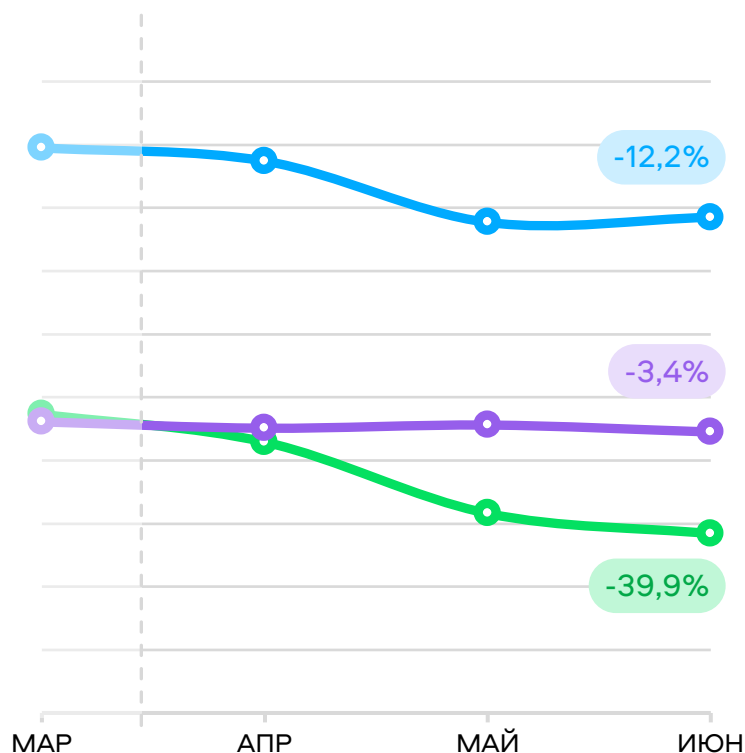


Продажа офисов класса А в Москве

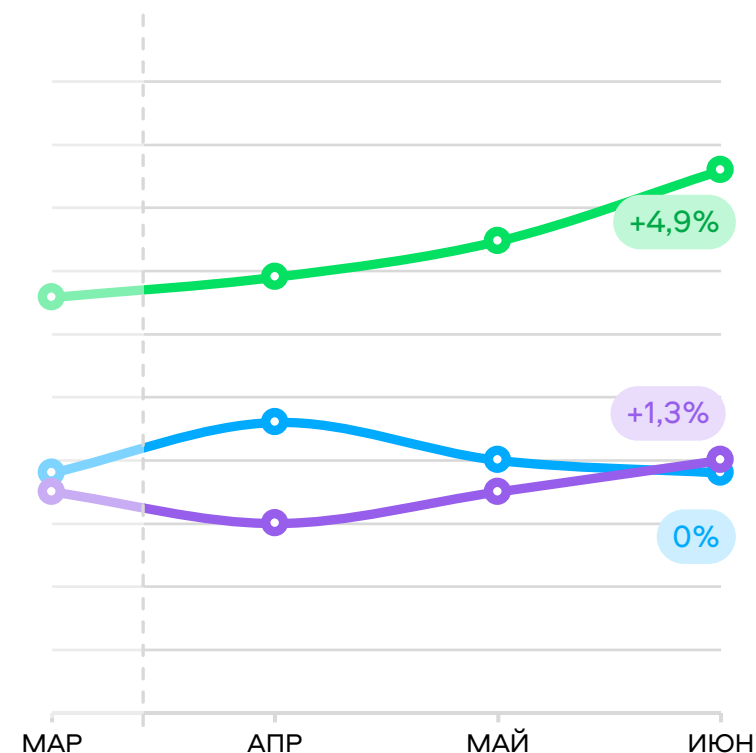
Спрос на Авито
за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 2 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 2 квартал 2024 г.

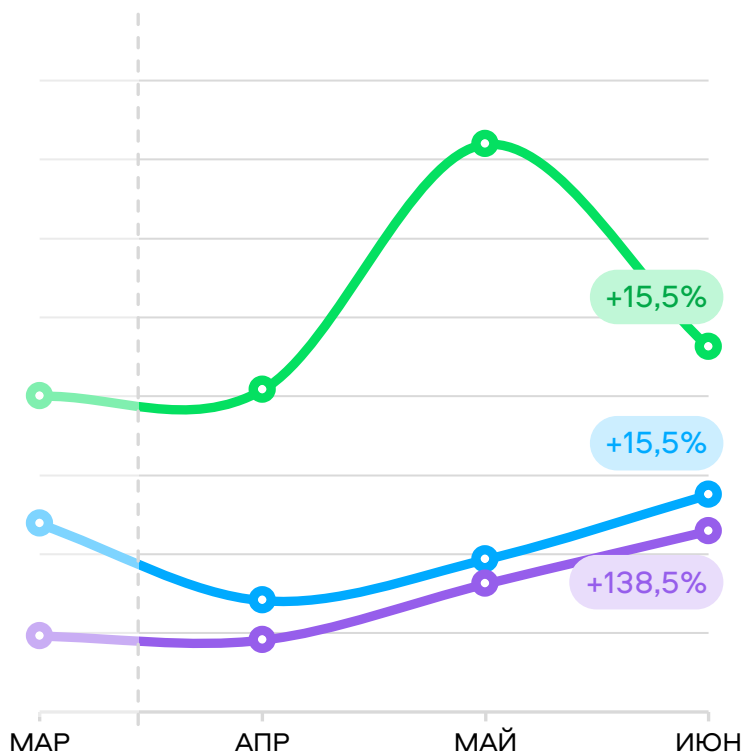


Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

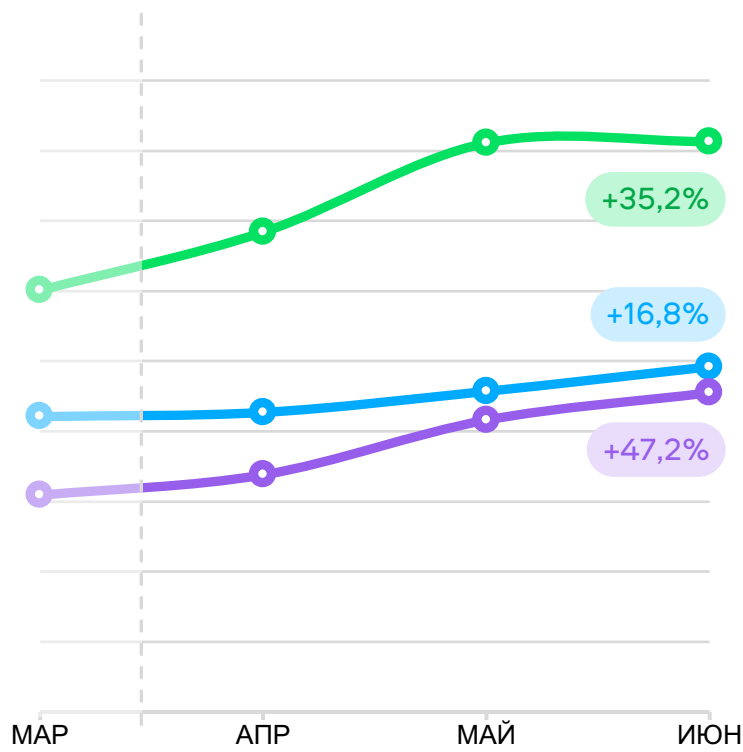
■ 0-100 м² ■ 100-500 м² ■ 500+ м²

Продажа офисов класса В в Москве

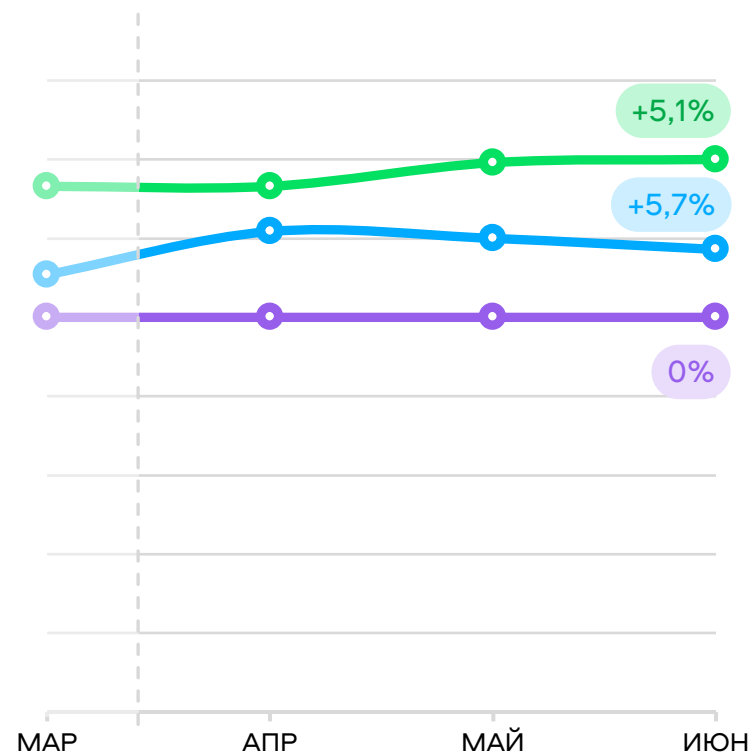
Спрос на Авито за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 100–500 м² ■ 500+ м²



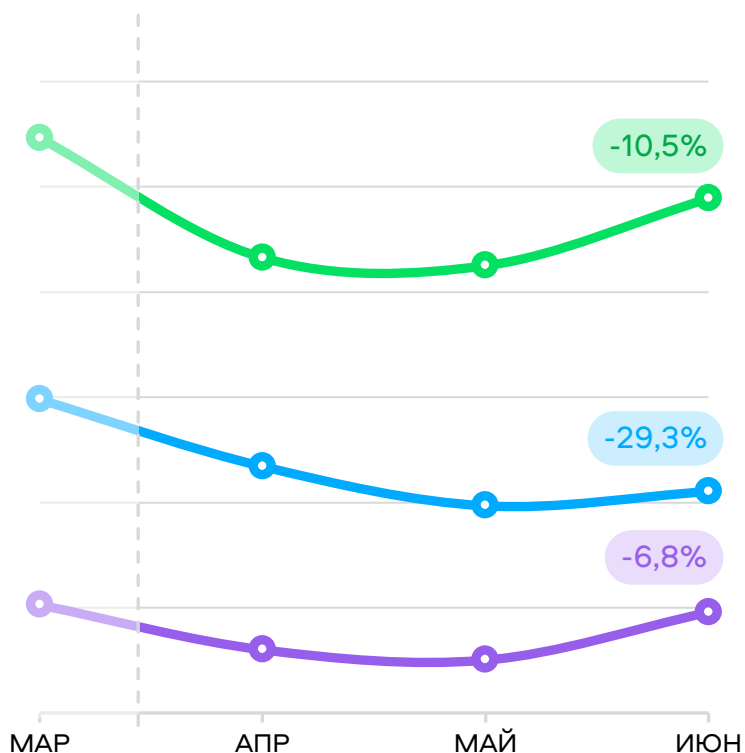
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 2 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Аренда офисов в Москве

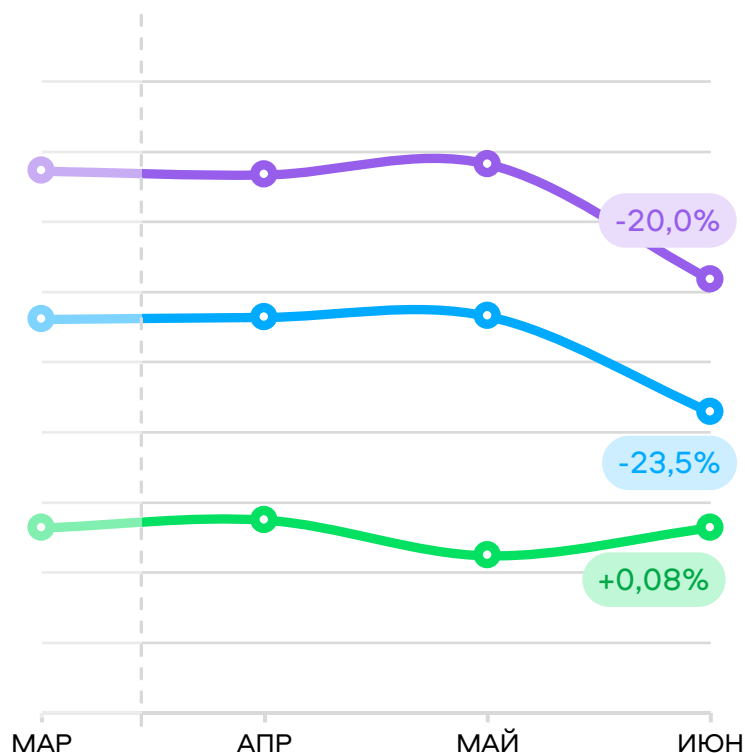


Аренда офисов класса А в Москве

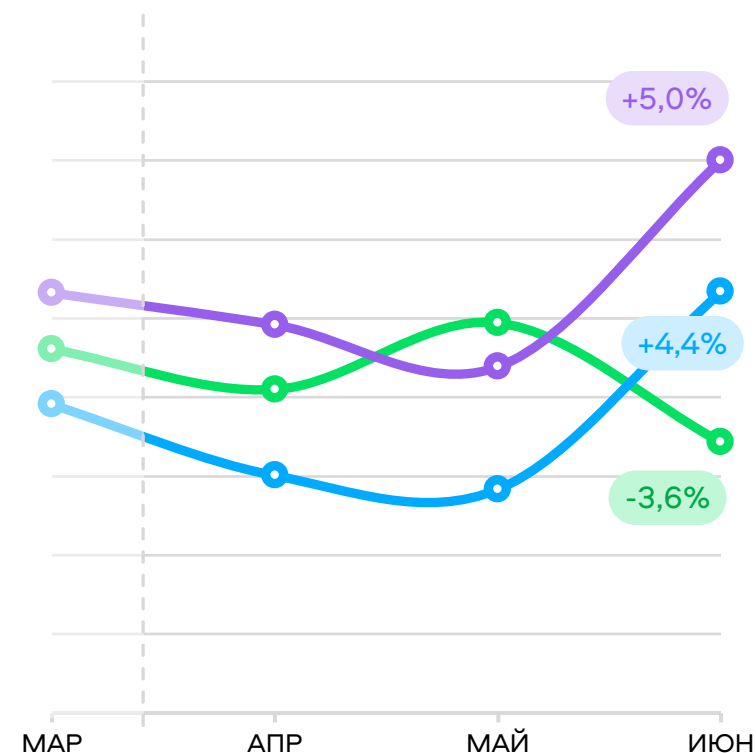
Спрос на Авито
за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 2 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 2 квартал 2024 г.

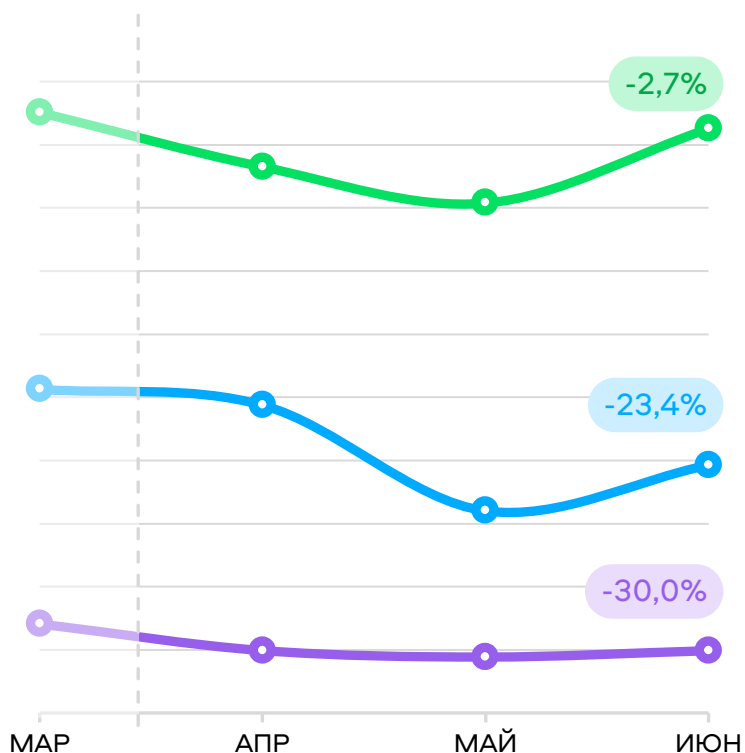


Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

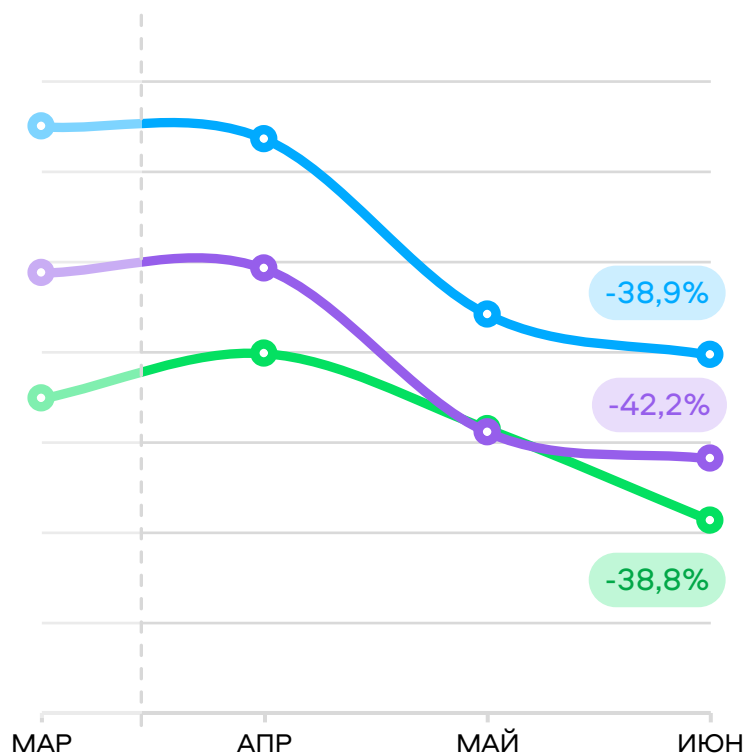
■ 0-100 м² ■ 100-500 м² ■ 500+ м²

Аренда офисов класса В в Москве

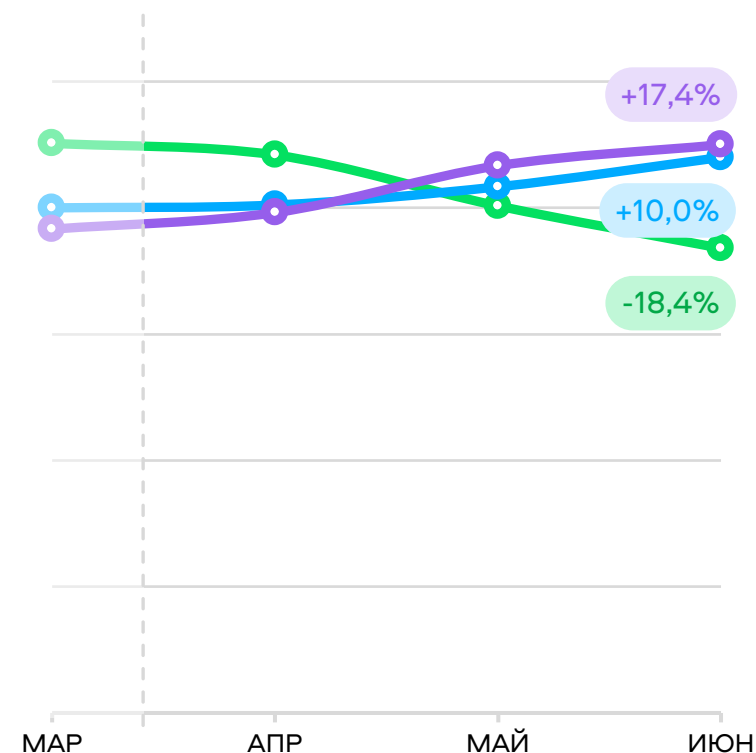
Спрос на Авито
за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 2 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 2 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

■ 0-100 м² ■ 100-500 м² ■ 500+ м²

Комментарий эксперта по офисной недвижимости



Если сравнивать с I кварталом 2024 г., то во II квартале 2024 г. сложно сказать о каких-либо глобальных изменениях — все тренды сохранились. Так же, как и в начале 2024 г., мы наблюдаем низкий уровень нового строительства объектов, предлагаемых в аренду, и высокий спрос, что приводит к дефициту качественных площадей и росту ставок. Стоит отметить отсутствие интереса к офисам в состоянии shell & core, то есть без отделки. Конечно, на рынке присутствуют сделки в этом сегменте, но они, скорее, носят пока единичный характер и назвать это трендом сегодня сложно. Однако в перспективе будущих шести месяцев мы можем увидеть увеличение сделок «в бетоне» в связи с дефицитом площадей с отделкой. Важно дополнить, что ввиду дефицита качественных офисных площадей, гибкие офисы все чаще перестают быть временным решением.

Дмитрий Жидков
партнер Ricci | Офисы

ricci | офисы

Комментарий эксперта по офисной недвижимости



Более того, мы наблюдаем околонулевую вакансию в сервисных офисах — это подтверждает тренд на высокую востребованность максимально готовых офисных помещений среди арендаторов, особенно в таких развитых деловых районах, как «Сити».

По заявлениям девелоперов, к вводу в эксплуатацию до конца 2024 г. запланировано более 1 млн. м² офисных площадей. Основной объём планируемых к завершению офисов относится к классу А — 89% (940 тыс. м²). Учитывая крупные сделки купли-продажи, которые предположительно состоятся в этом году, на рынке останется лишь около 34% от общего объёма нового строительства 2024 г. и менее половины офисных площадей в 2025 г. Также важно сказать, что во II полугодии 2024 г. сохранится высокий спрос и низкая вакансия, которая связана с нехваткой офисных помещений, предлагаемых в аренду.

Дмитрий Жидков
партнер Ricci | Офисы

ricci | офисы



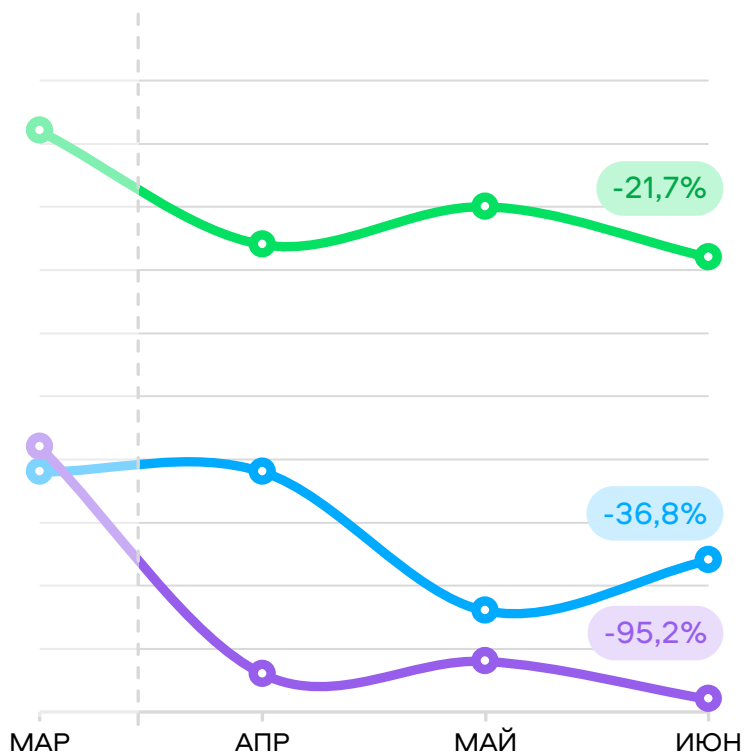
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 2 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Продажа офисов в Санкт-Петербурге

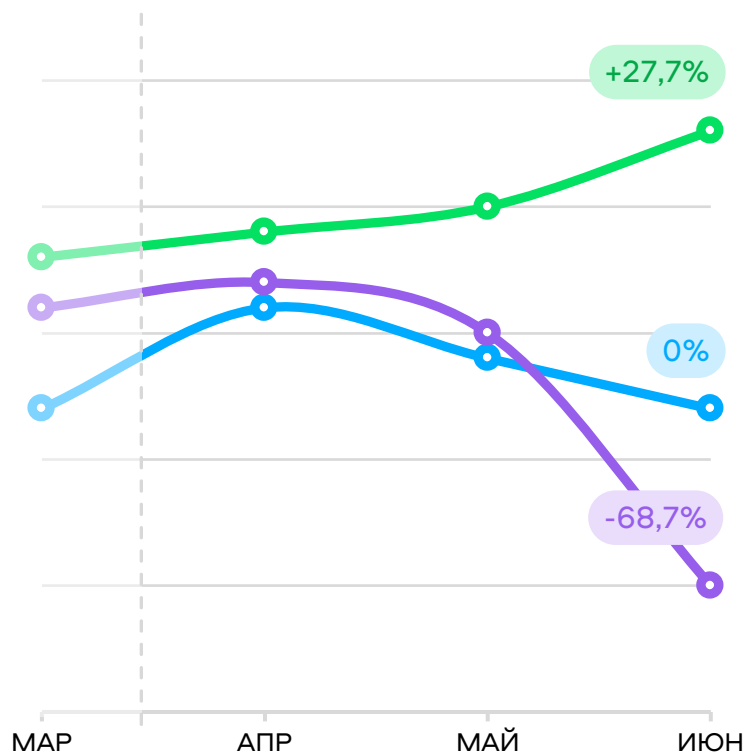


Продажа офисов класса А в Санкт-Петербурге

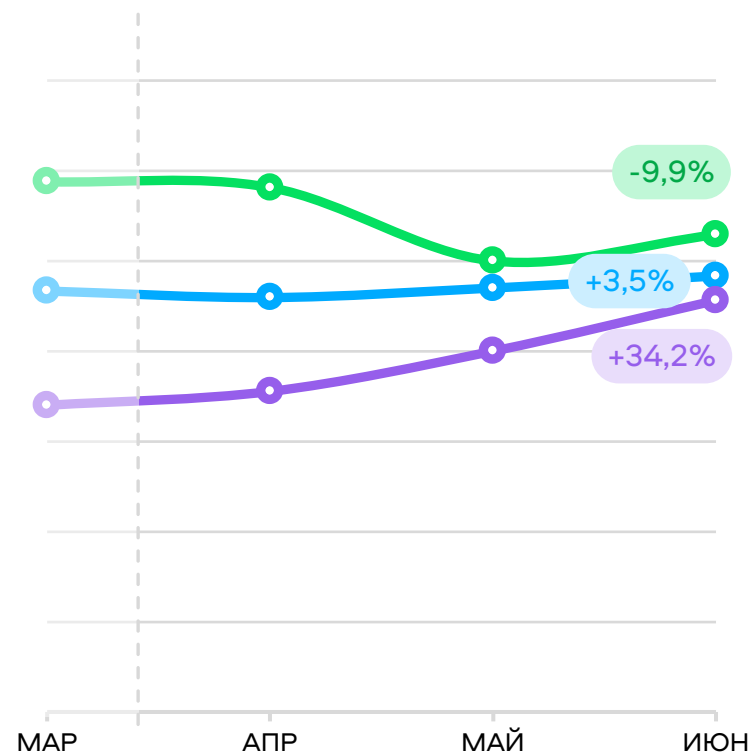
Спрос на Авито за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2024 г.

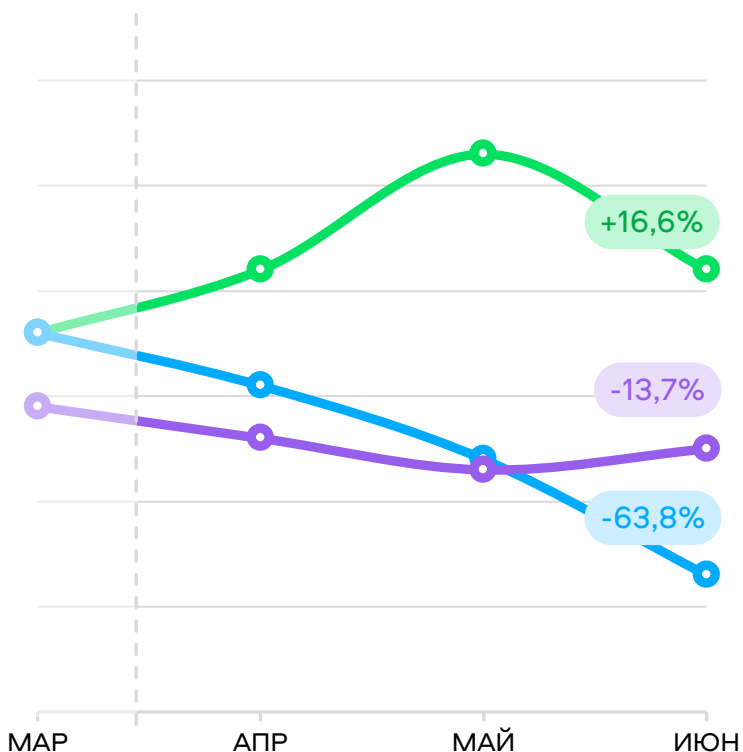


Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

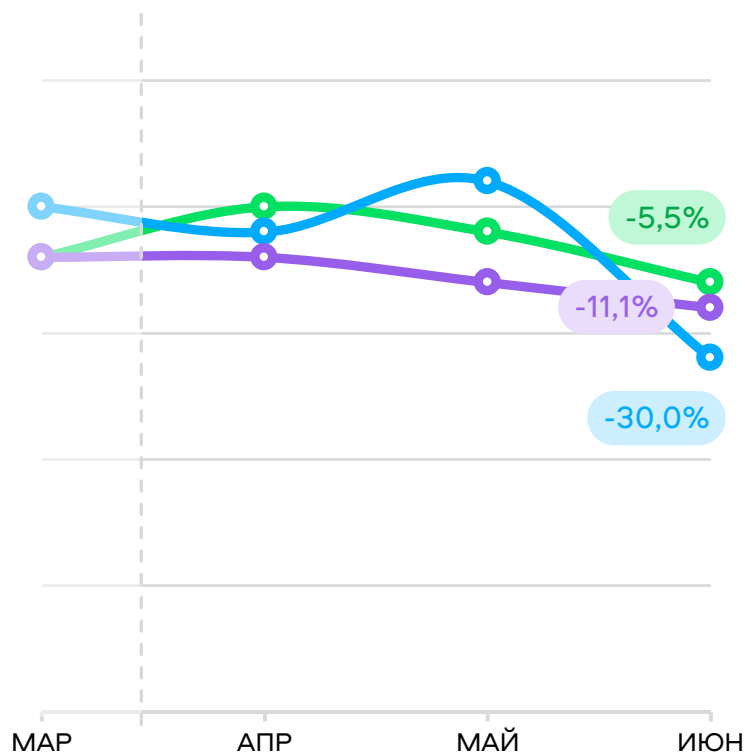
■ 0-100 м² ■ 100-500 м² ■ 500+ м²

Продажа офисов класса В в Санкт-Петербурге

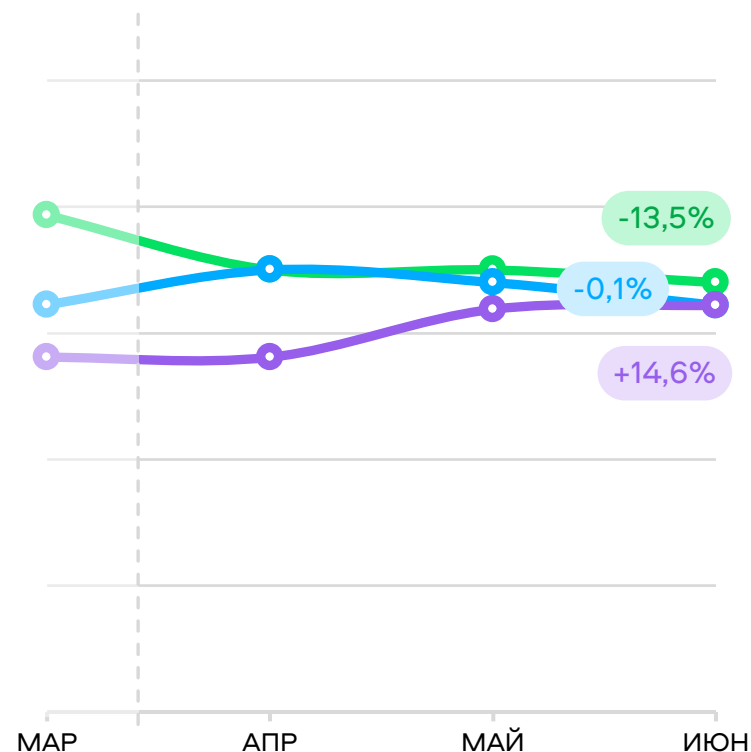
Спрос на Авито
за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 2 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 2 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 100–500 м² ■ 500+ м²



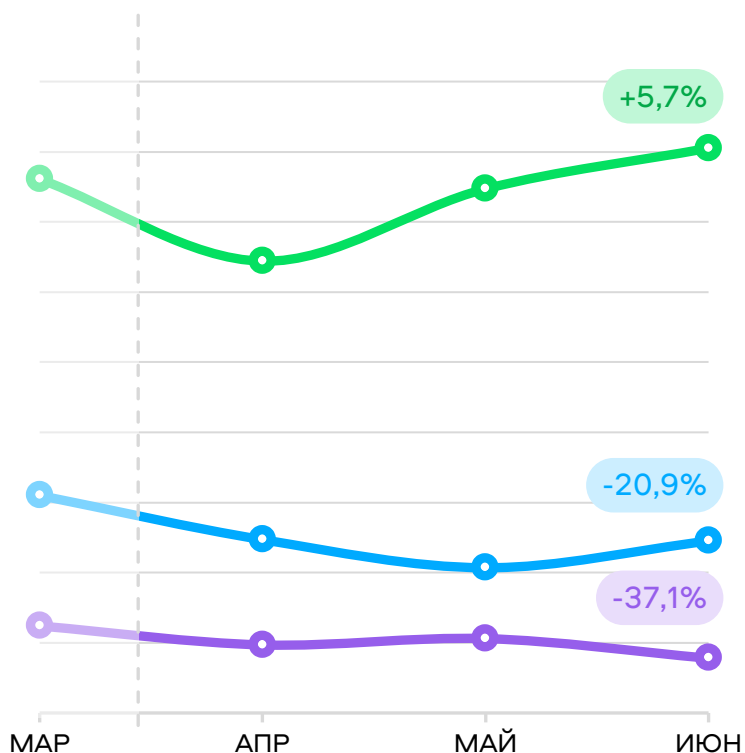
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 2 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Аренда офисов в Санкт-Петербурге

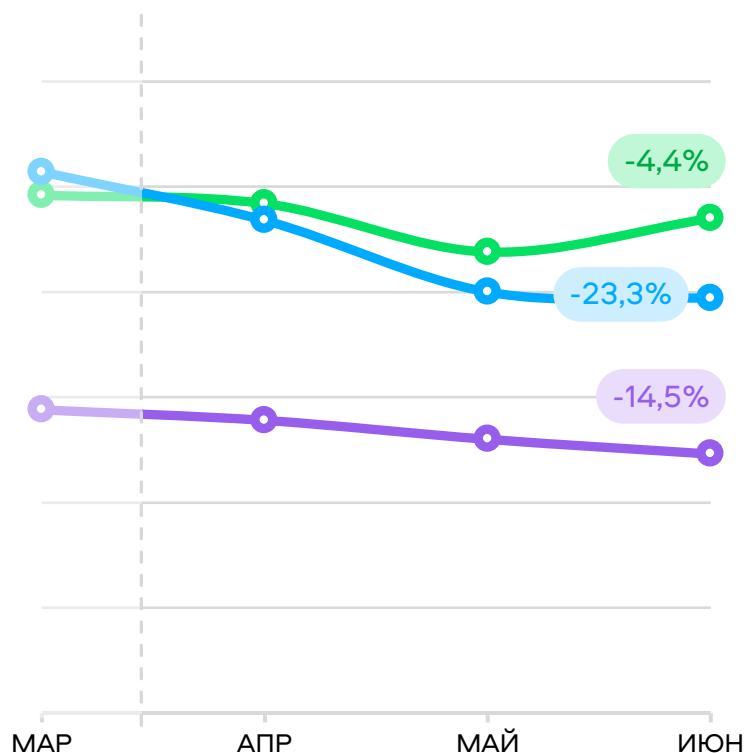


Аренда офисов класса А в Санкт-Петербурге

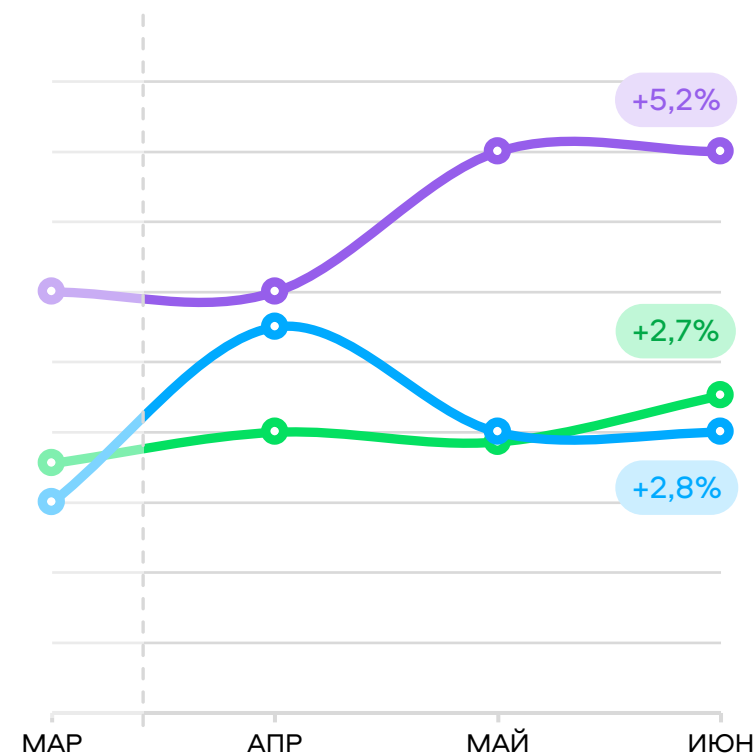
Спрос на Авито за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2024 г.

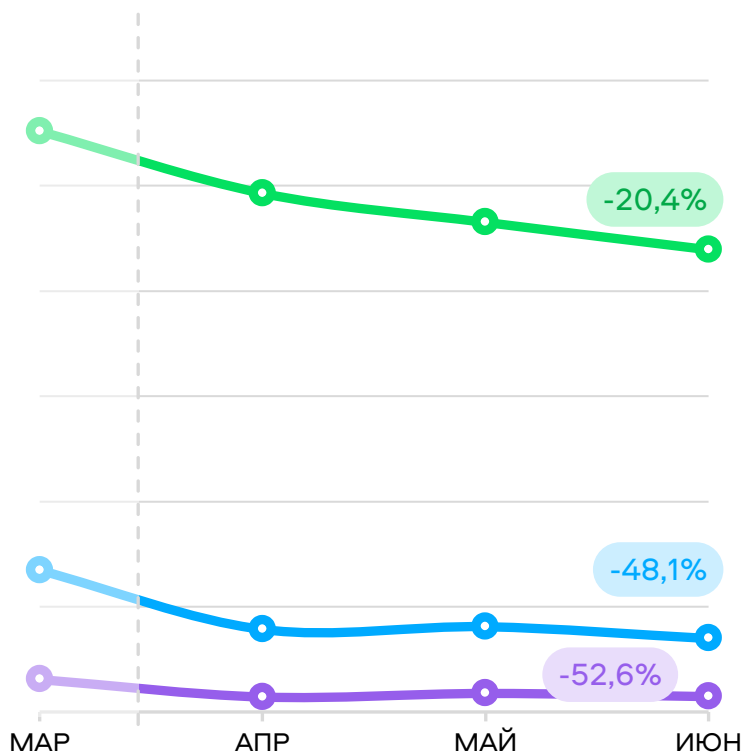


Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

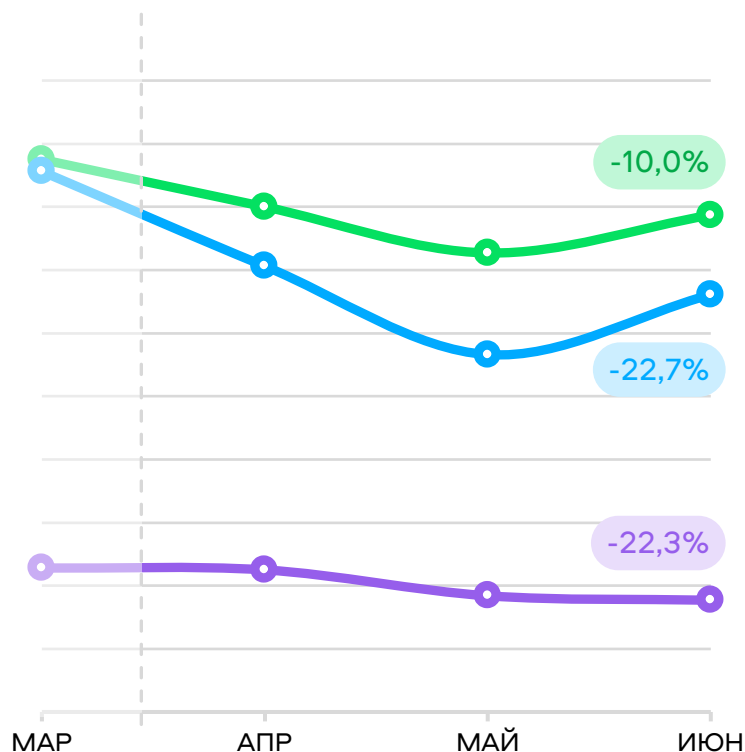
■ 0-100 м² ■ 100-500 м² ■ 500+ м²

Аренда офисов класса В в Санкт-Петербурге

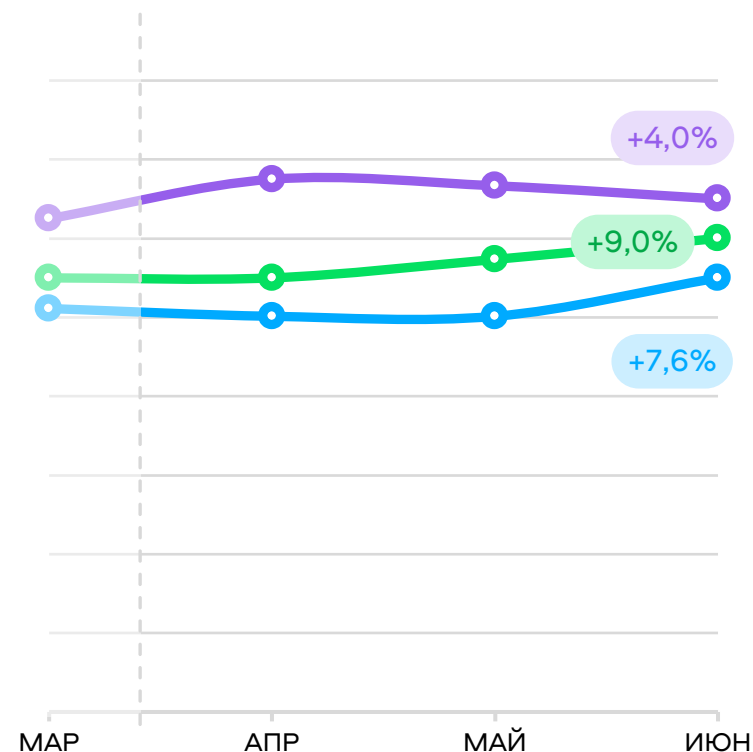
Спрос на Авито за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 2 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

■ 0-100 м² ■ 100-500 м² ■ 500+ м²



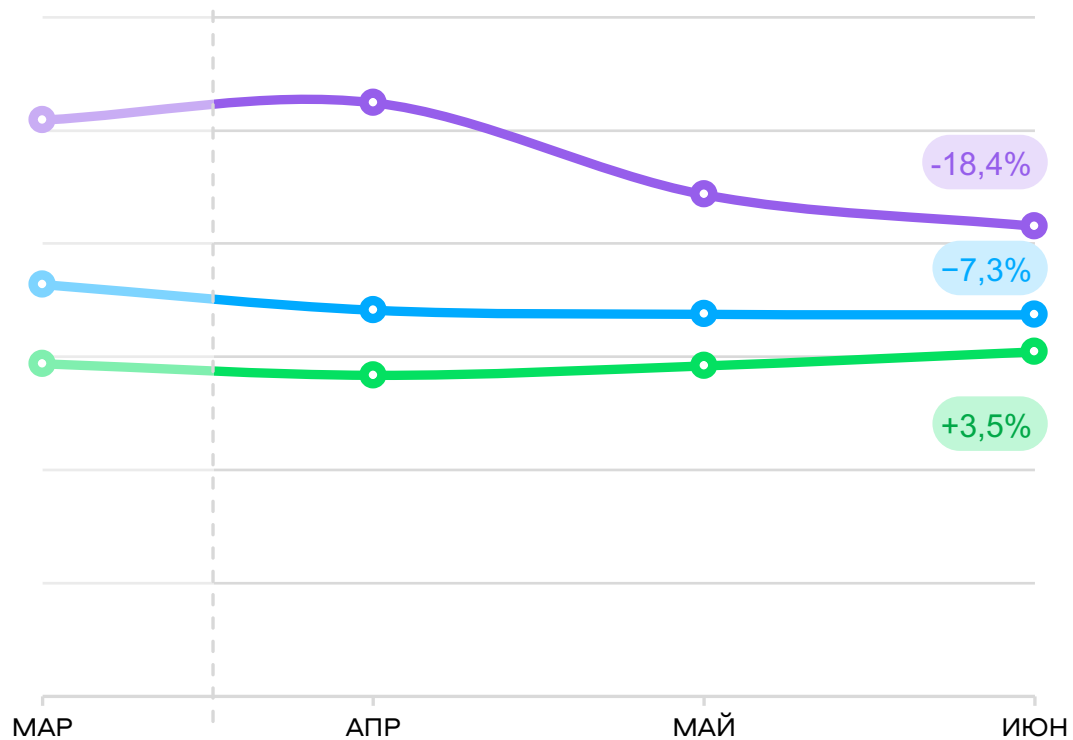
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 2 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Складская недвижимость в РФ

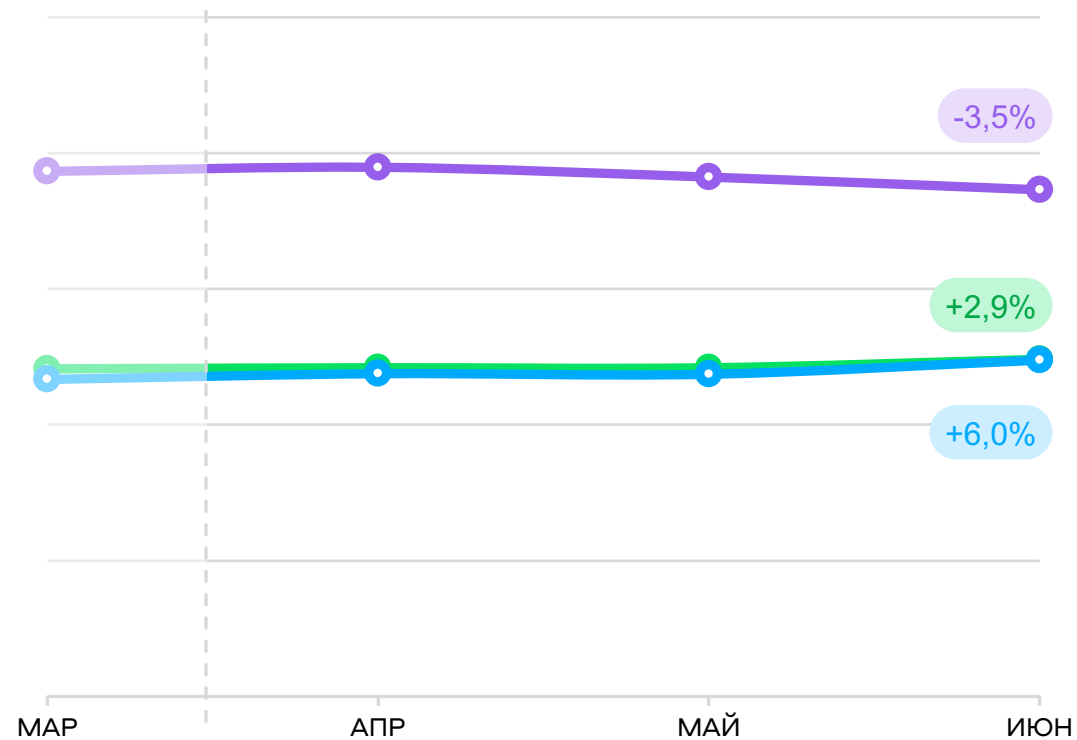


Продажа складов в РФ

Спрос на Авито за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2024 г.

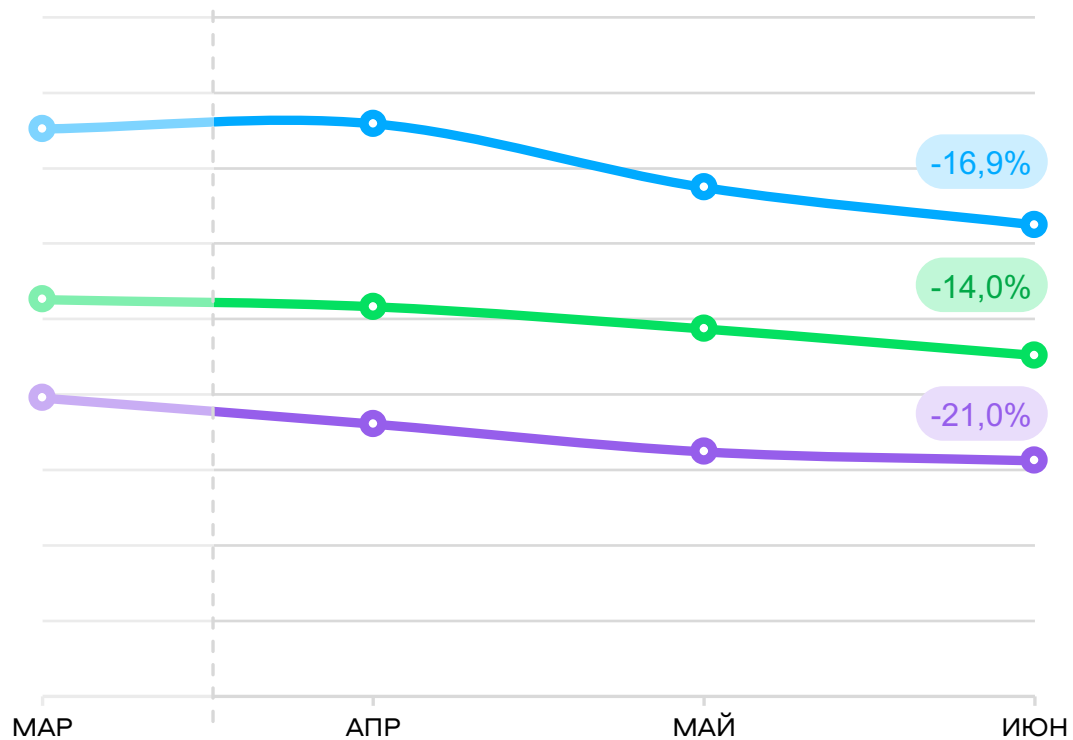


Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

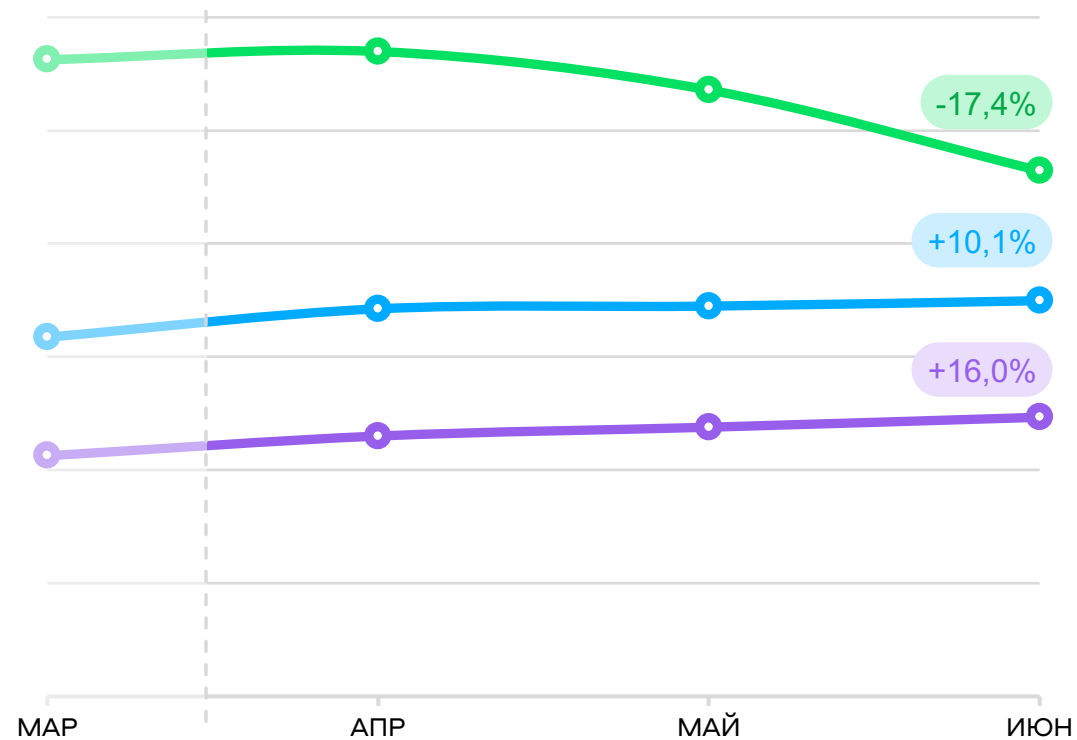
■ 0-100 м² ■ 100-1000 м² ■ 1000+ м²

Аренда складов в РФ

Спрос на Авито за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 100–1000 м² ■ 1000+ м²



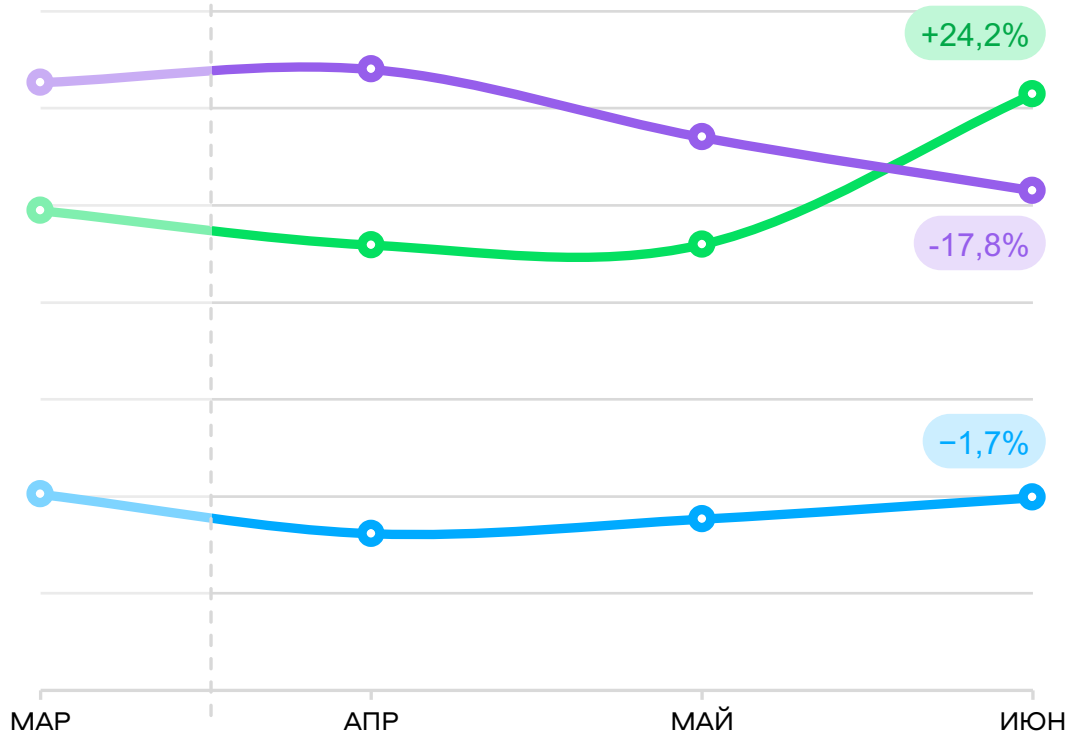
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 2 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Складская недвижимость в Москве

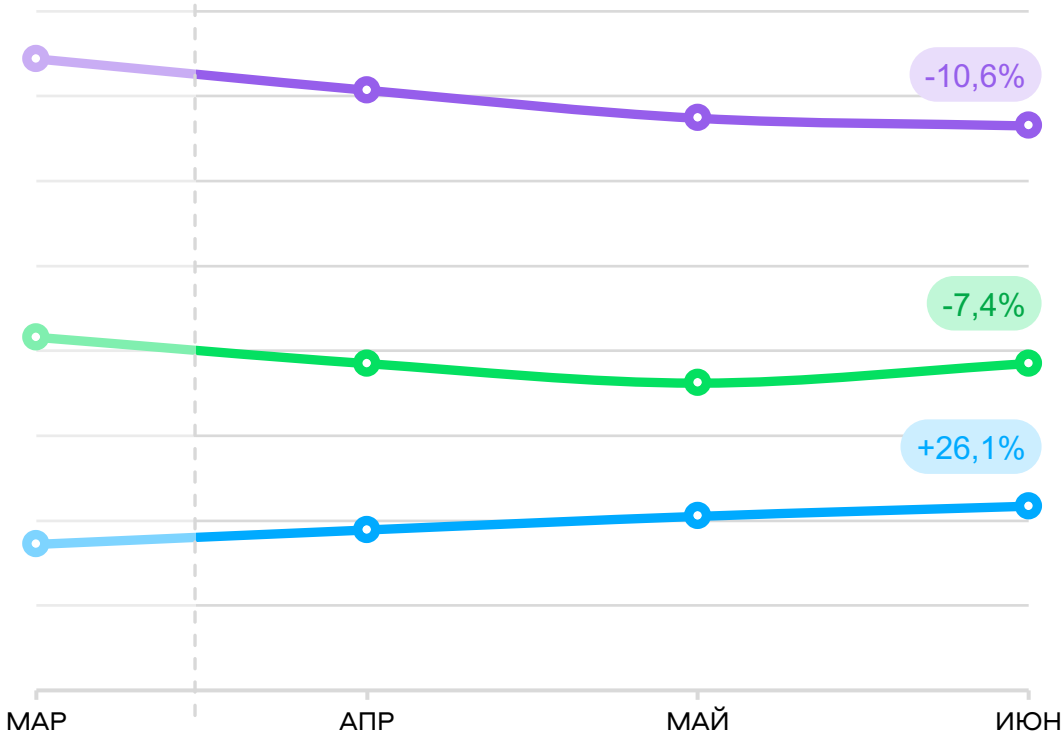


Продажа складов в Москве

Спрос на Авито
за 2 квартал 2024 г.



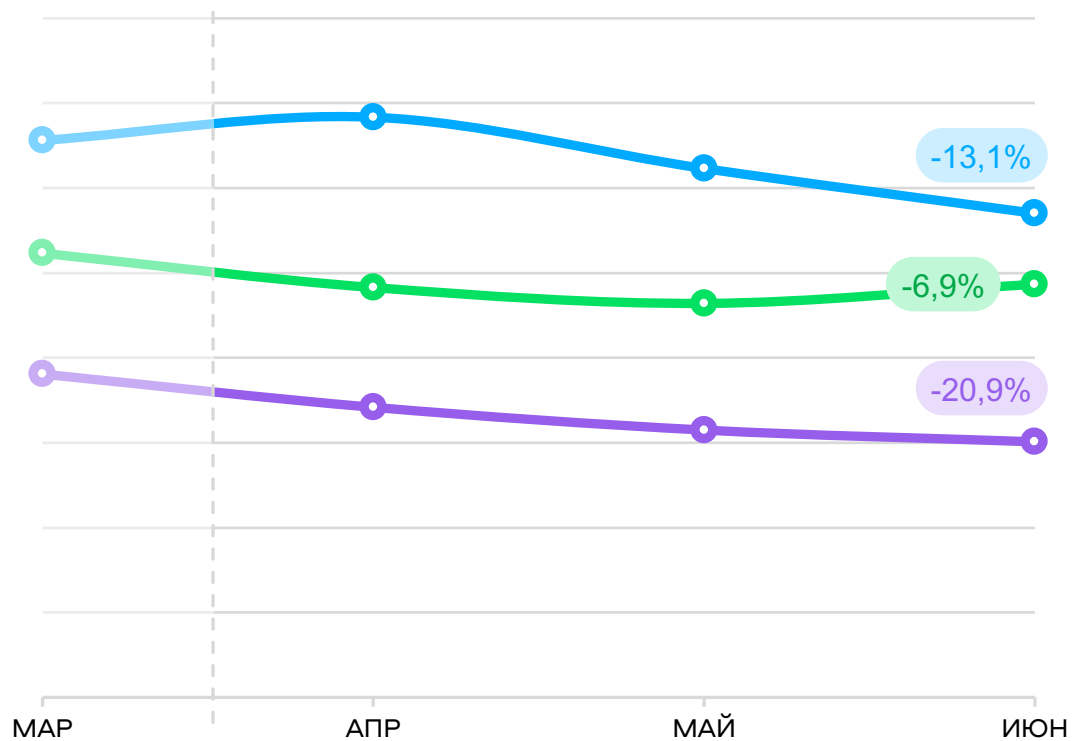
Предложение на Авито
За 2 квартал 2024 г.



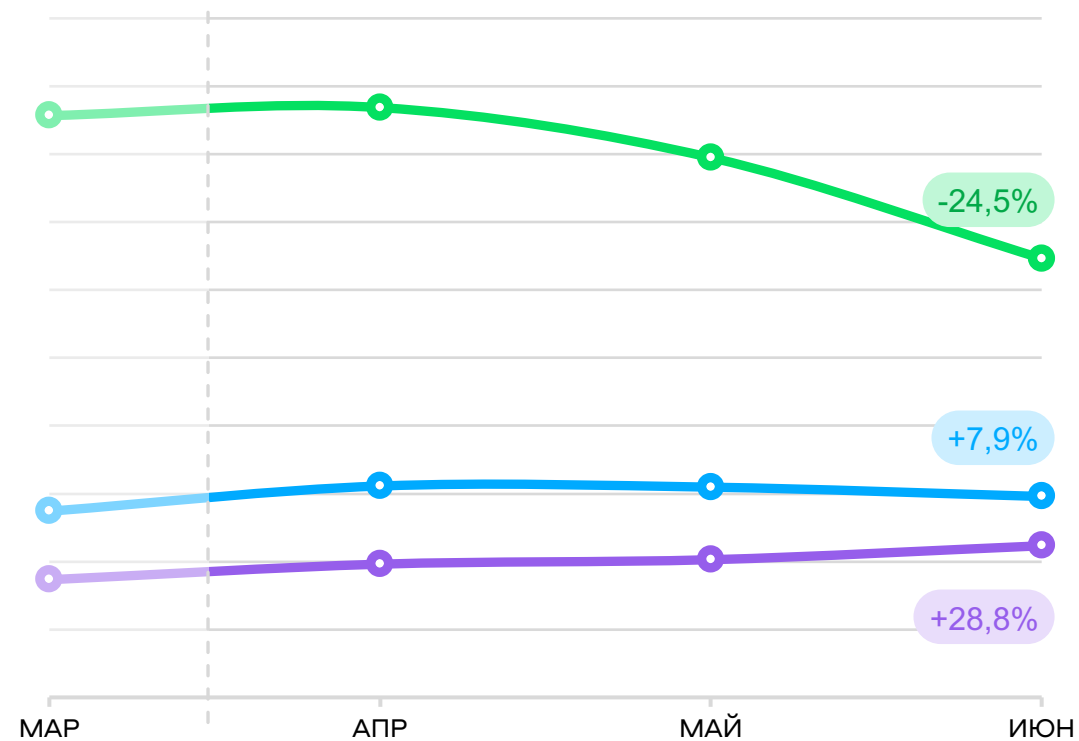
Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

Аренда складов в Москве

Спрос на Авито за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито За 2 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 100–1000 м² ■ 1000+ м²



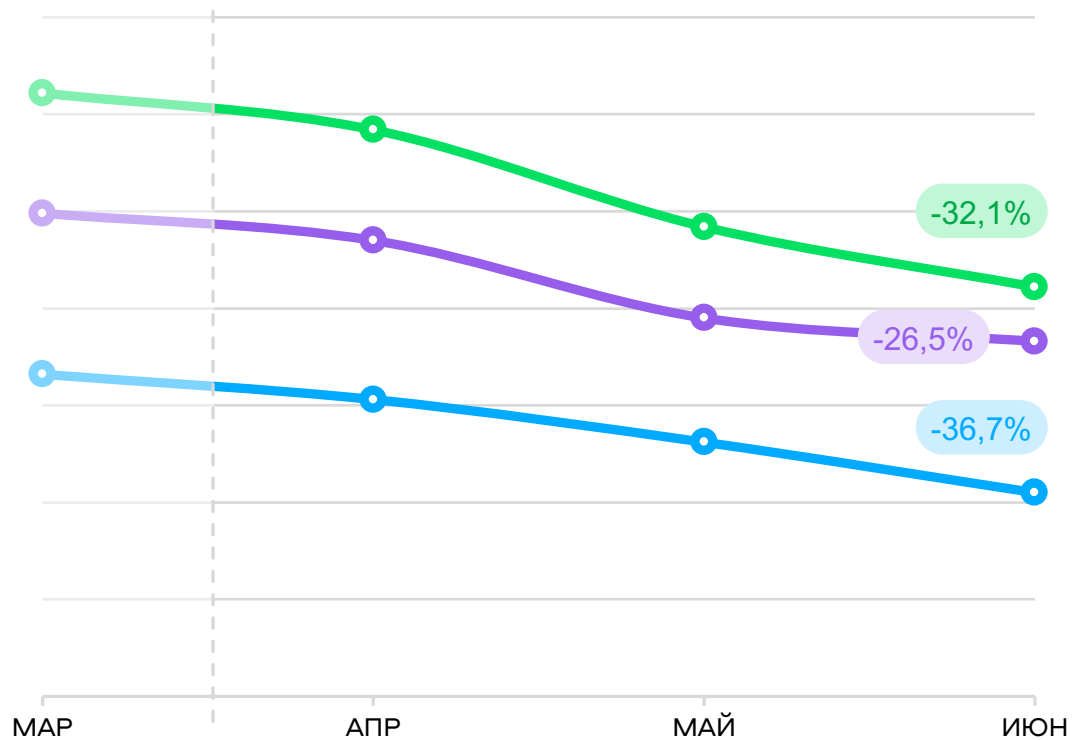
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 2 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Складская недвижимость в Санкт-Петербурге

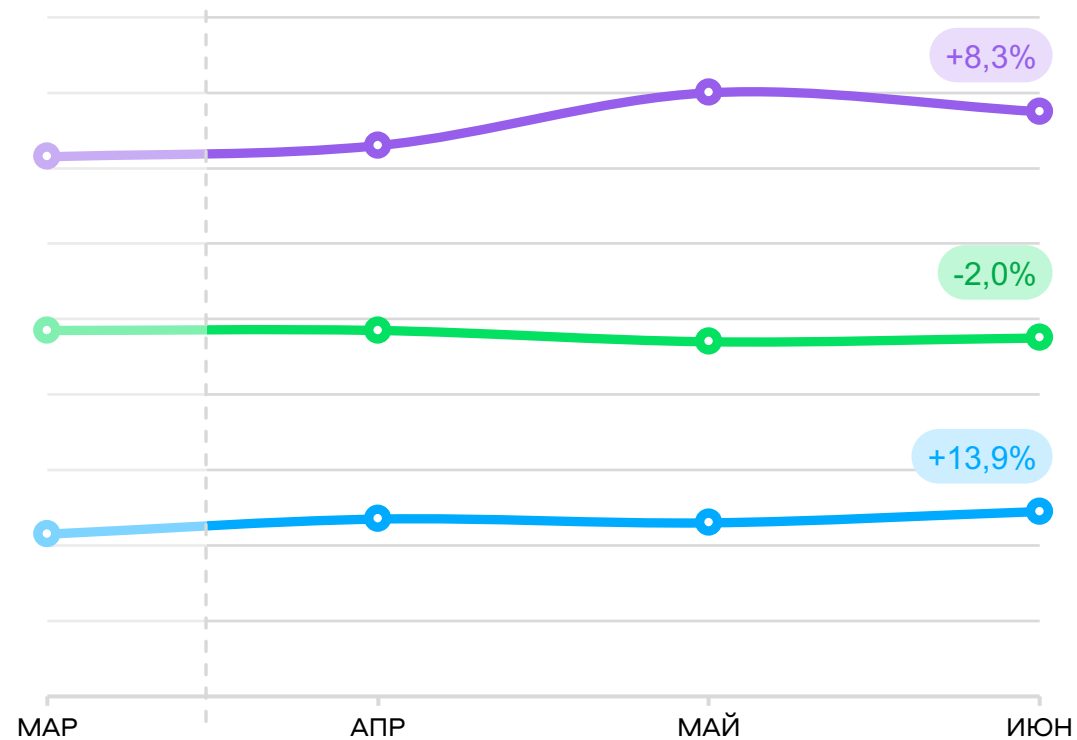


Продажа складов в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2024 г.

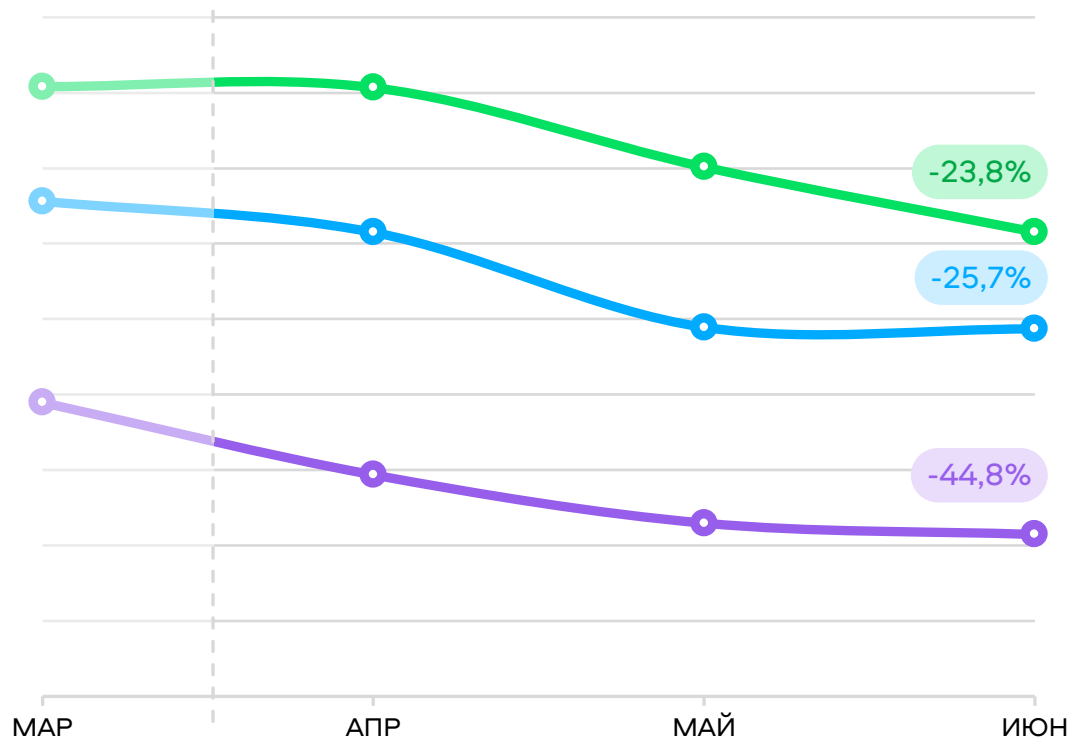


Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

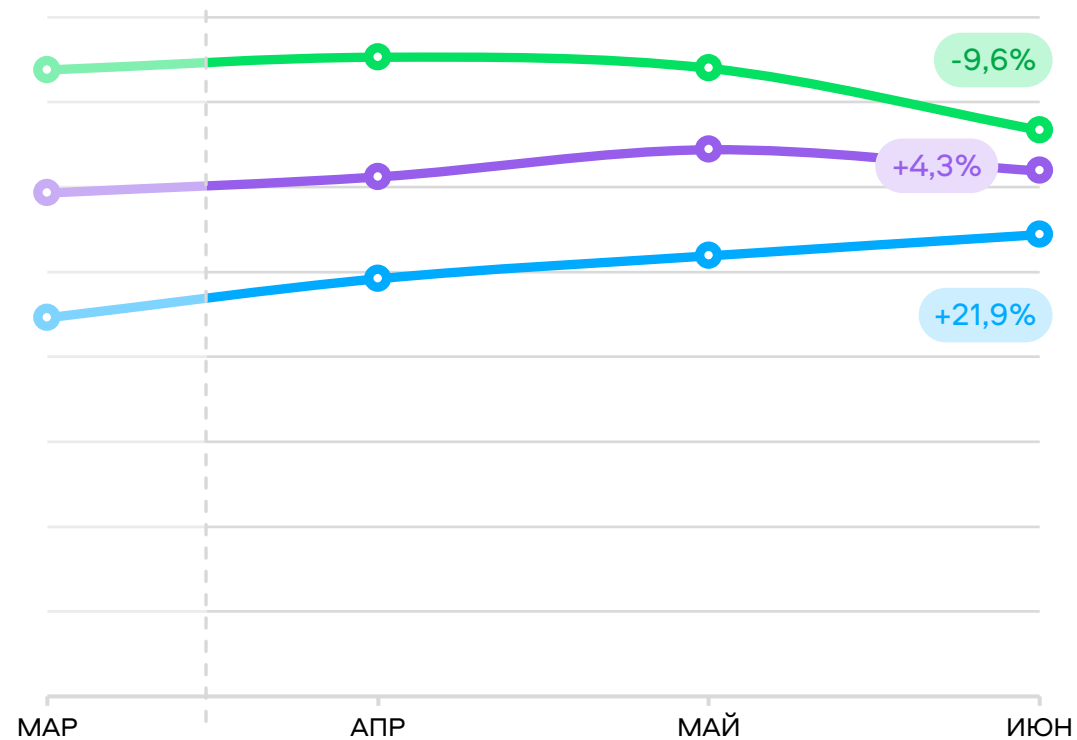
■ 0–100 м² ■ 100–1000 м² ■ 1000+ м²

Аренда складов в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 100–1000 м² ■ 1000+ м²

Комментарий эксперта по складской недвижимости



В условиях высокой инфляции недвижимость остается надежным инструментом сохранения капитала, а склады классов А и В на сегодняшний день являются одним из наиболее дефицитных продуктов на рынке коммерческой недвижимости.

По итогам I полугодия на рынке Московского региона доля свободных качественных складских площадей составила 0,1%, а ставка аренды поднялась на 30%, относительно конца 2023 г. Рост стоимости арендной ставки и цены продажи связан с повышением ключевой ставки, ростом стоимости строительства и низкой вакансией при высоком спросе, и, как следствие, ставки не будут переставать расти.

Дмитрий Герастовский
директор Ricci | Склады

Комментарий эксперта по складской недвижимости



Также важно сказать, что в ближайшее время ожидается сохранение вакансии на низком уровне, несмотря на высокий объём запланированного во втором полугодии нового строительства, так как 61% строящихся складских площадей представлены в формате BTS, а строящиеся спекулятивные объекты к моменту ввода часто законтрактованы. Также высокая доля BTS сделок говорит о том, что данная тенденция будет продолжаться и в начале 2025 года.

Дмитрий Герастовский
директор Ricci | Склады



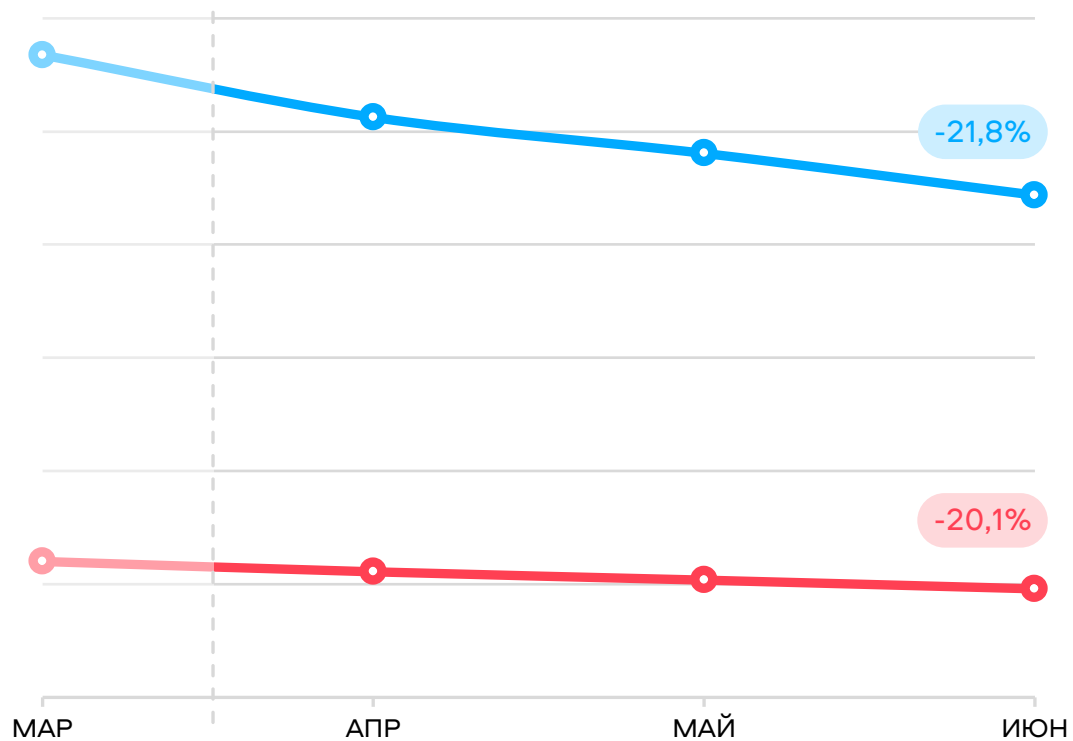
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 2 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Торговая недвижимость в РФ

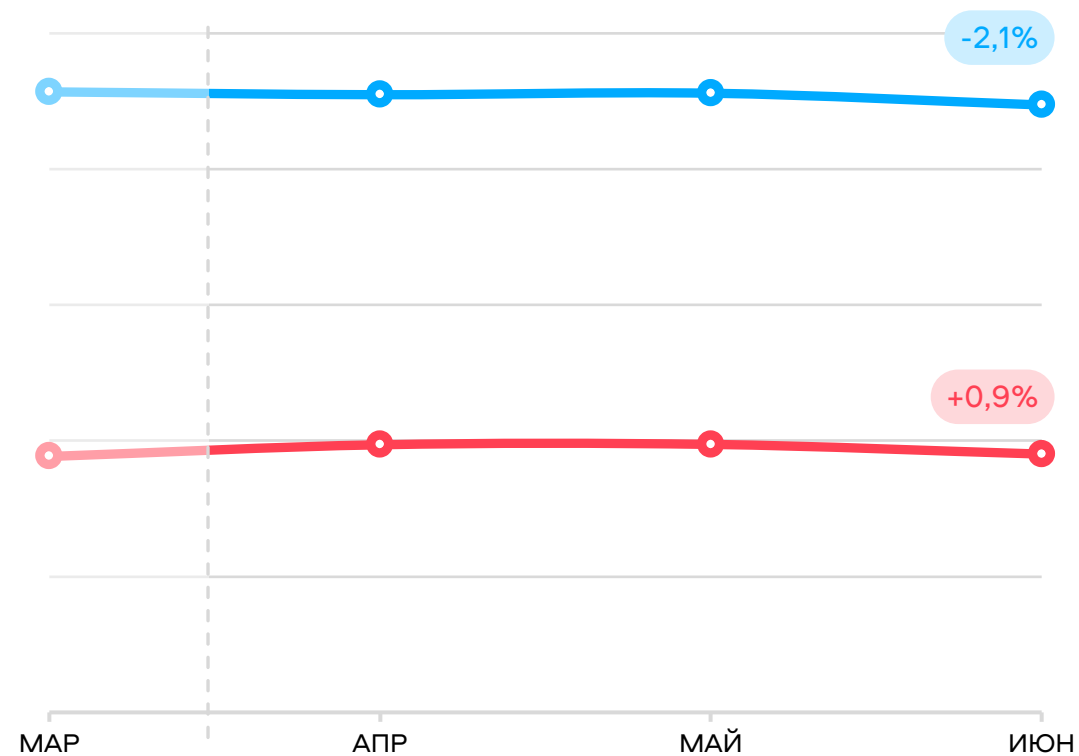


Торговая недвижимость до 100 м² в РФ

Спрос на Авито за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2024 г.

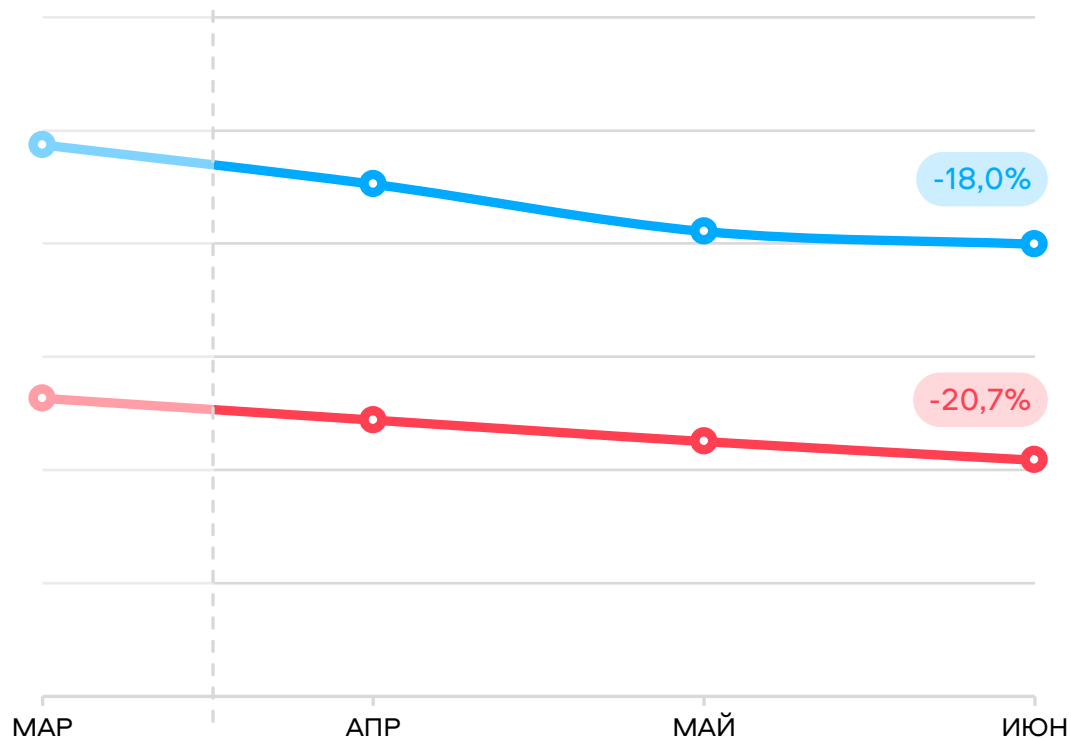


Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

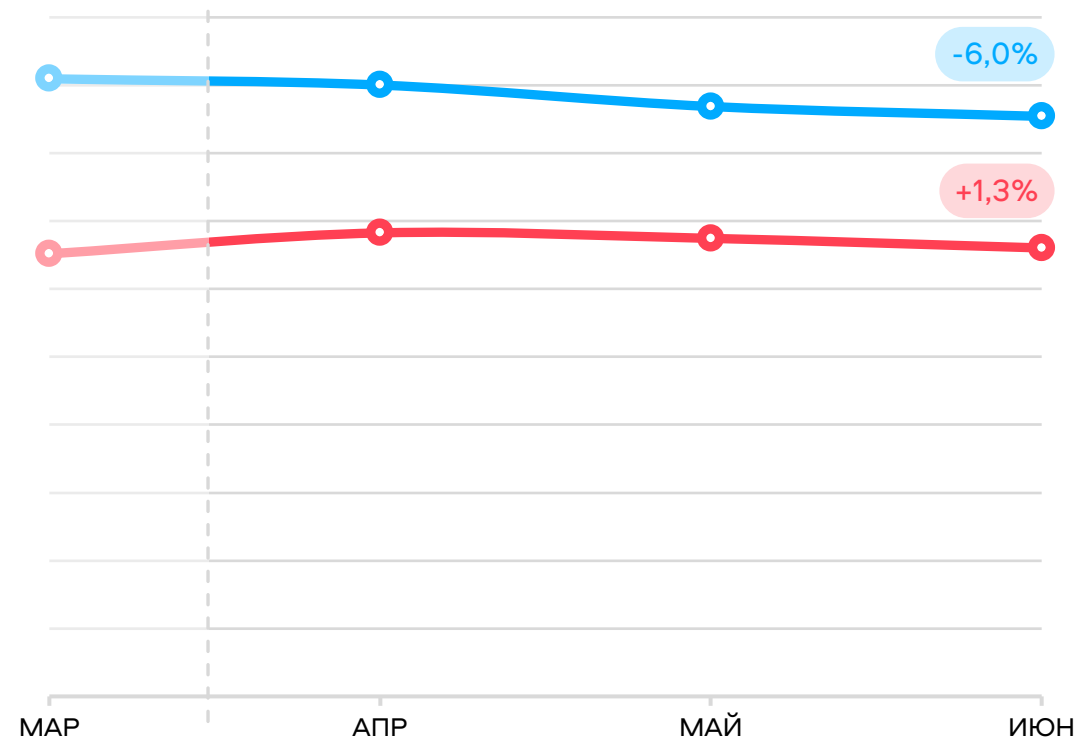
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость 100–300 м² в РФ

Спрос на Авито за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2024 г.

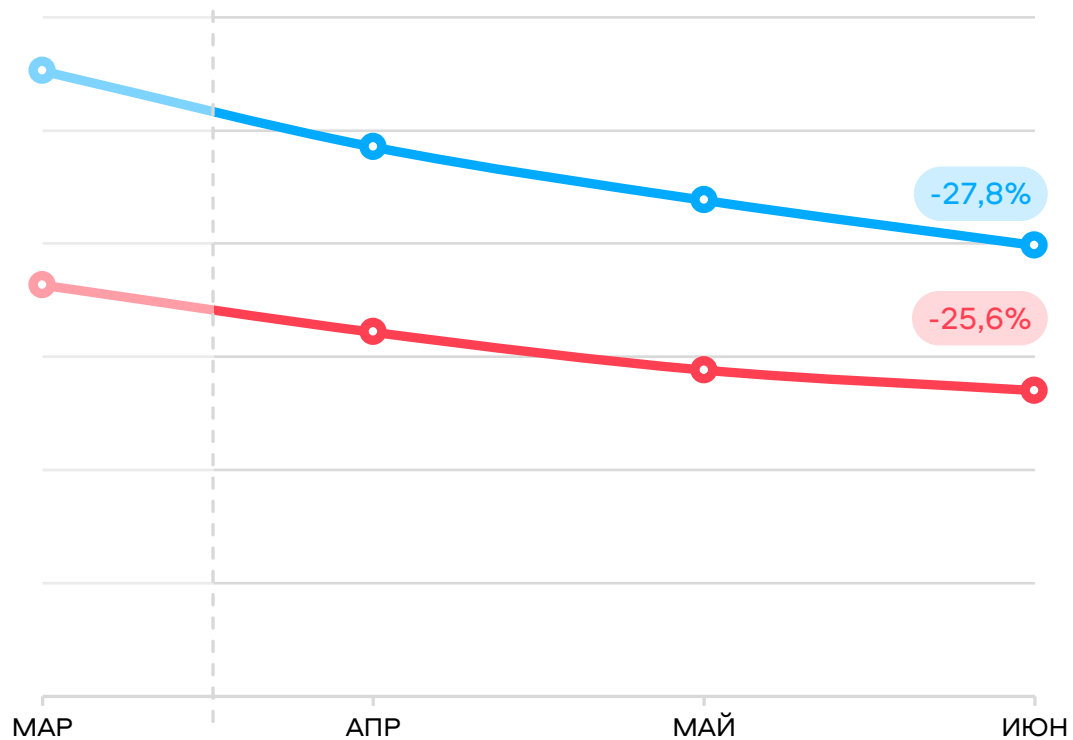


Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

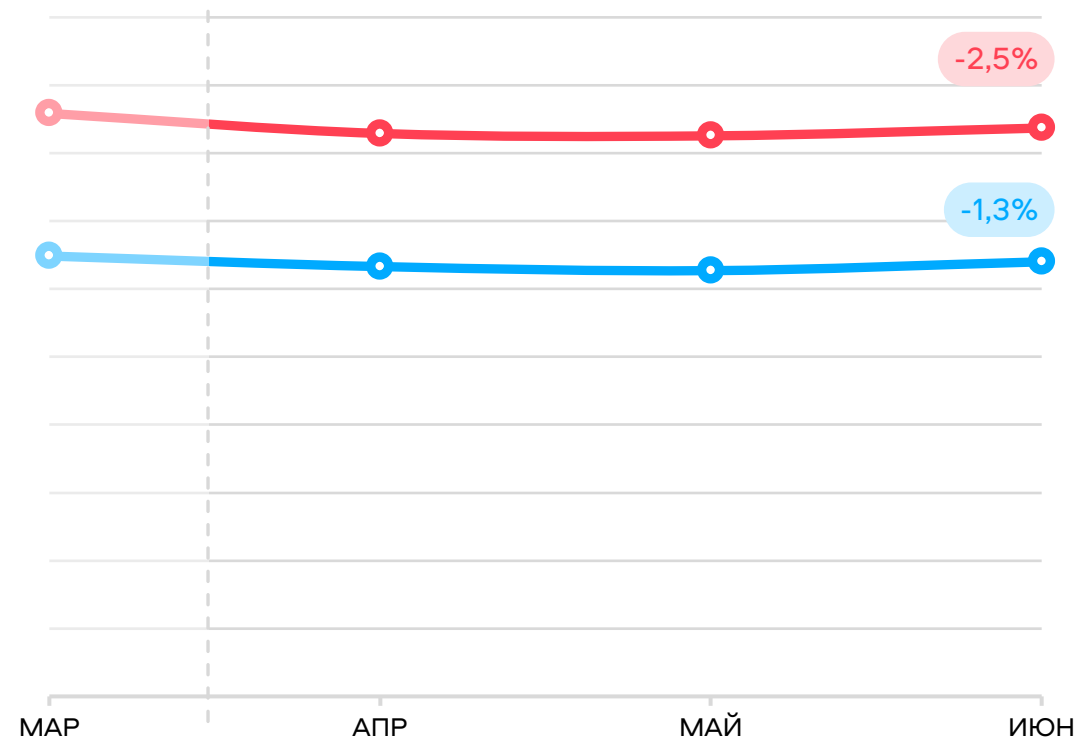
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость от 300 м² в РФ

Спрос на Авито за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2024 г.

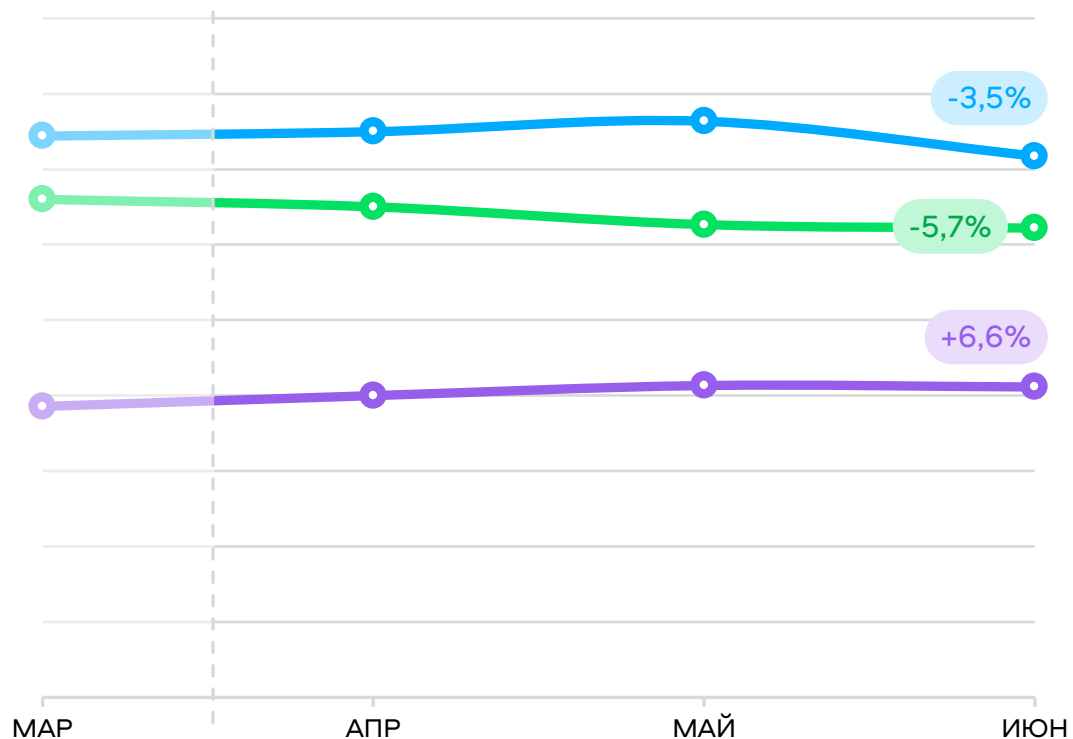


Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

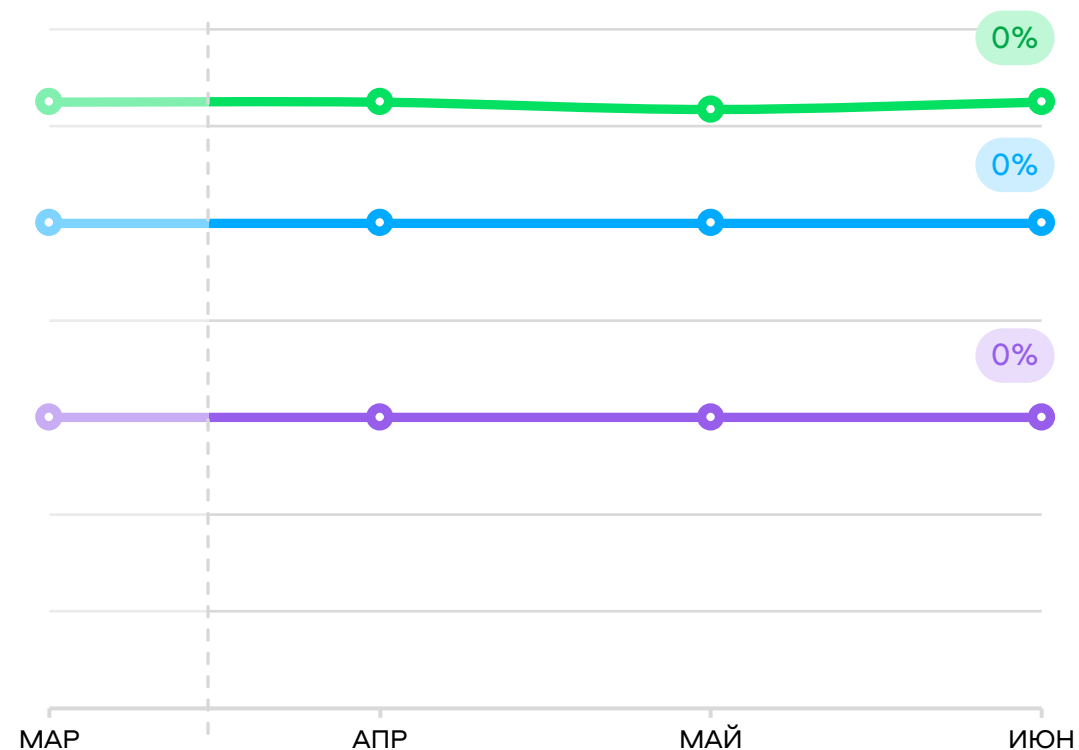
■ Продажа ■ Аренда

Цены на торговую недвижимость в РФ

Медианная цена продажи 1 м² на Авито
за 2 квартал 2024 г., тыс. ₽



Медианная цена аренды 1 м² на Авито
за 2 квартал 2024 г., тыс. ₽ в мес.



Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 100–300 м² ■ 300+ м²

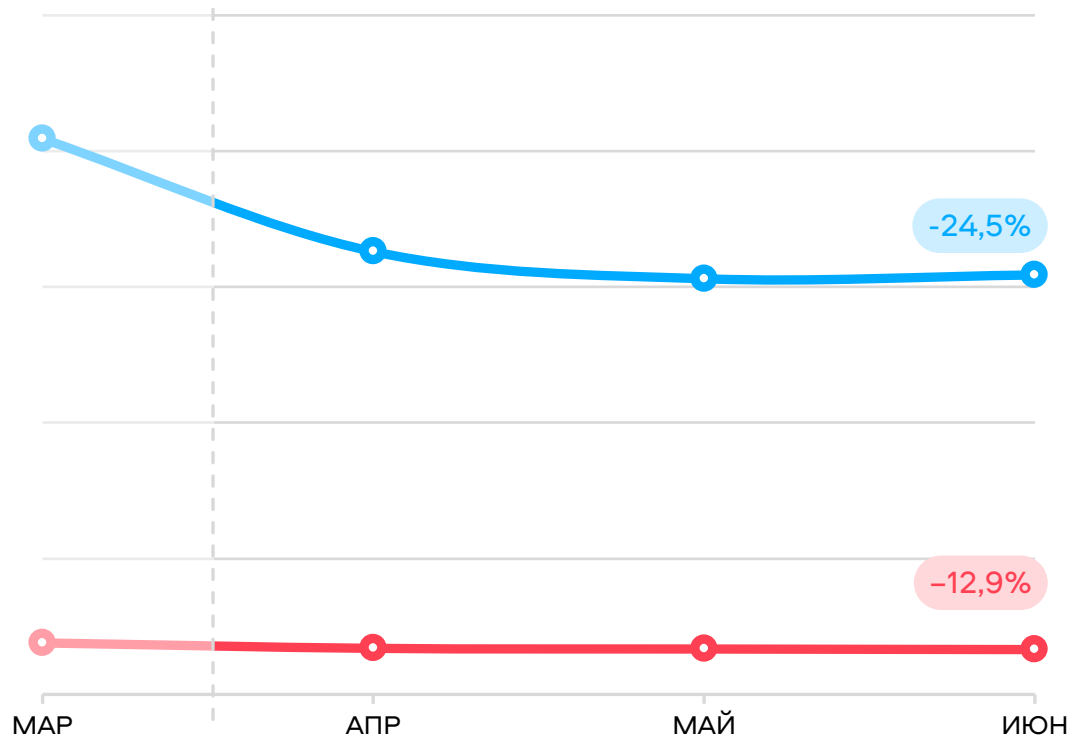
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 2 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Торговая недвижимость в Москве

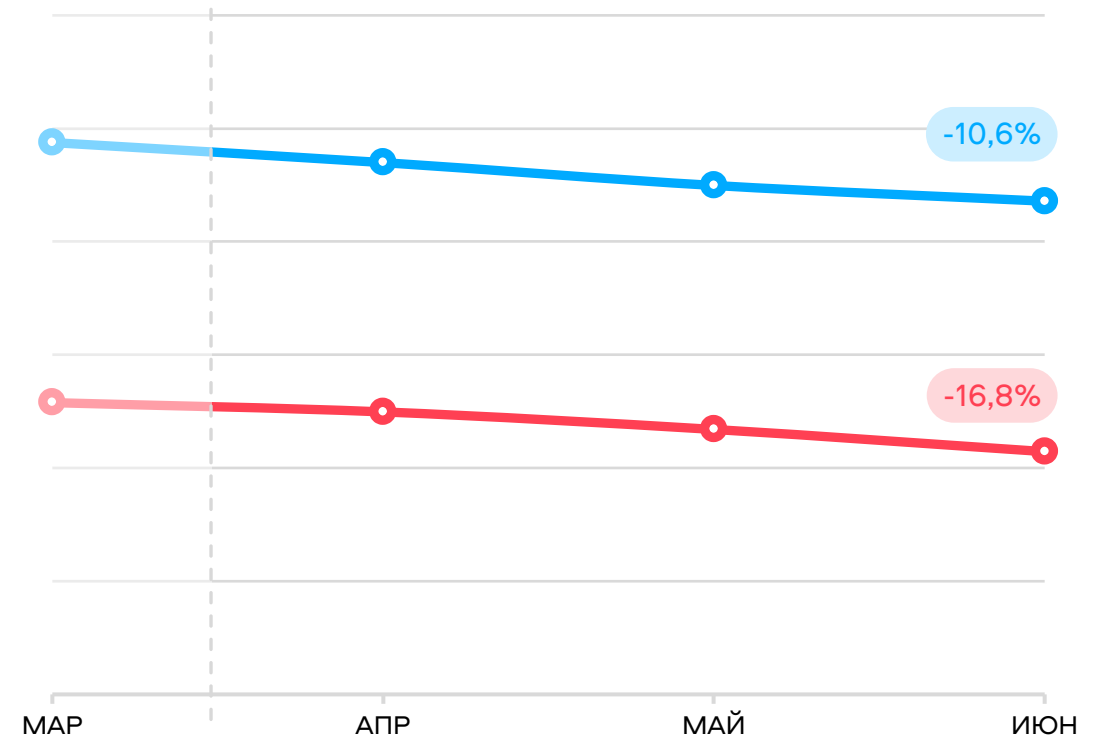


Торговая недвижимость до 100 м² в Москве

Спрос на Авито за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2024 г.

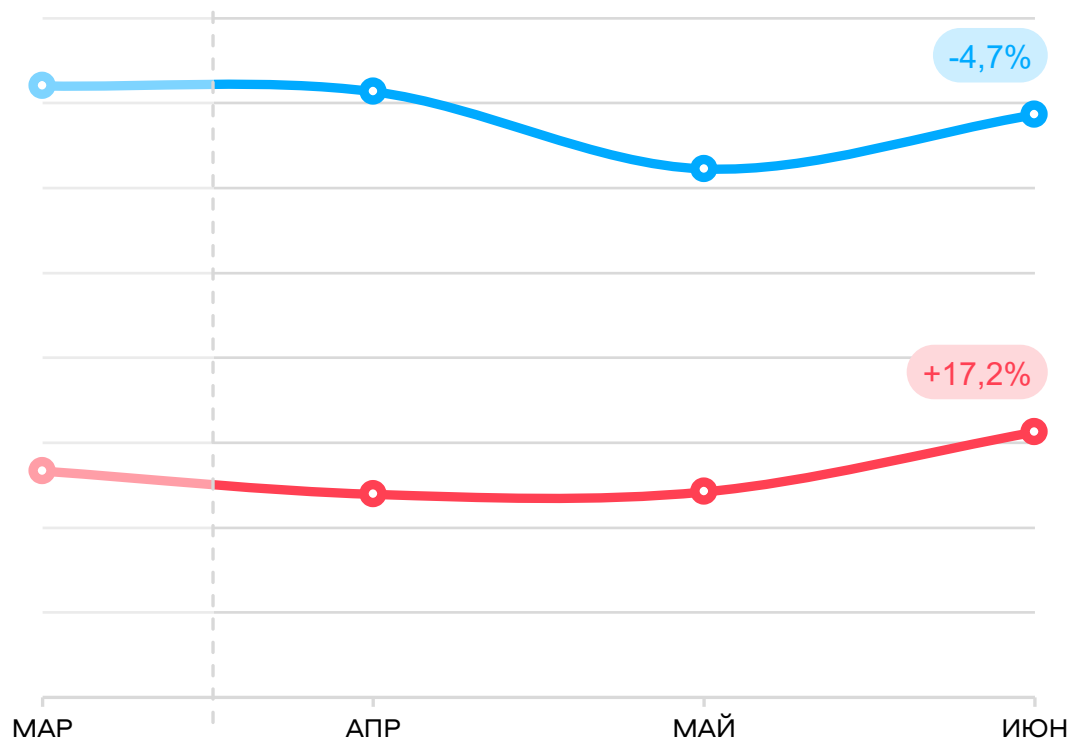


Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

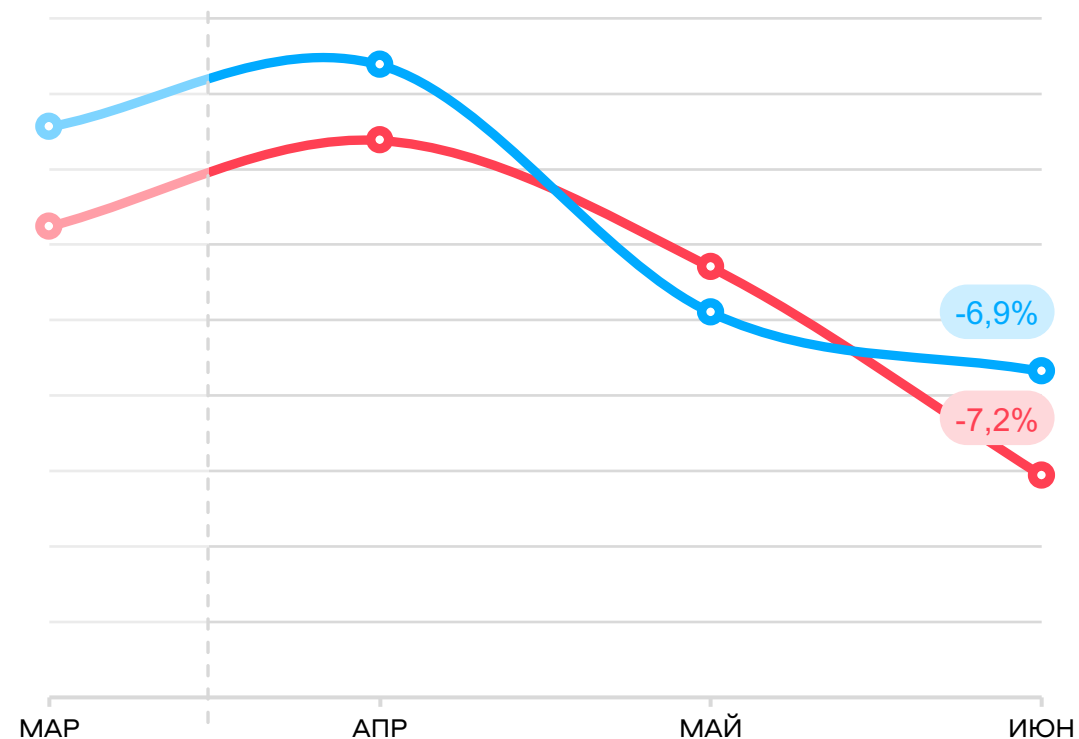
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость 100–300 м² в Москве

Спрос на Авито за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 2 квартал 2024 г.

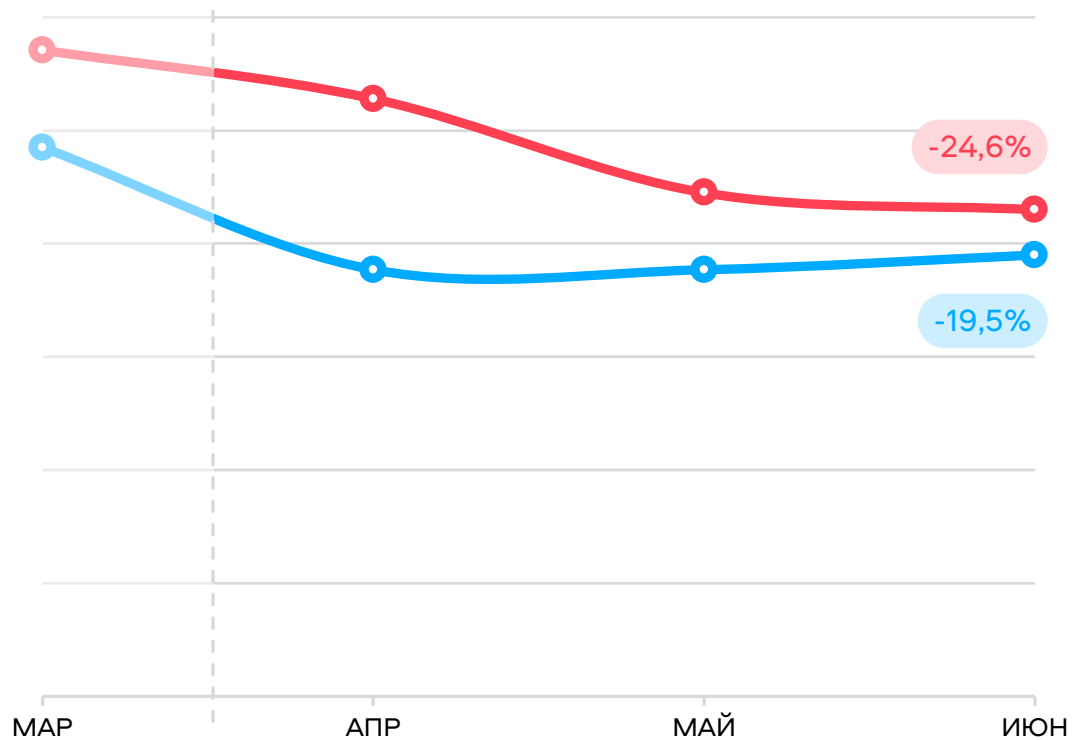


Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

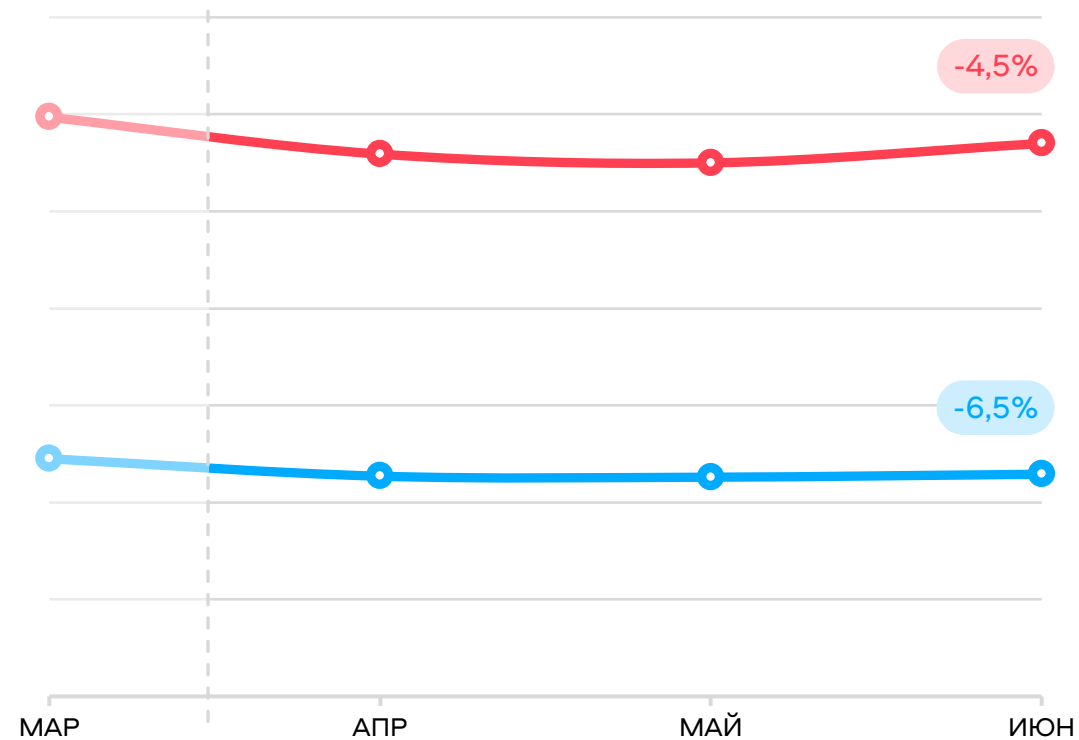
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость от 300 м² в Москве

Спрос на Авито
за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 2 квартал 2024 г.

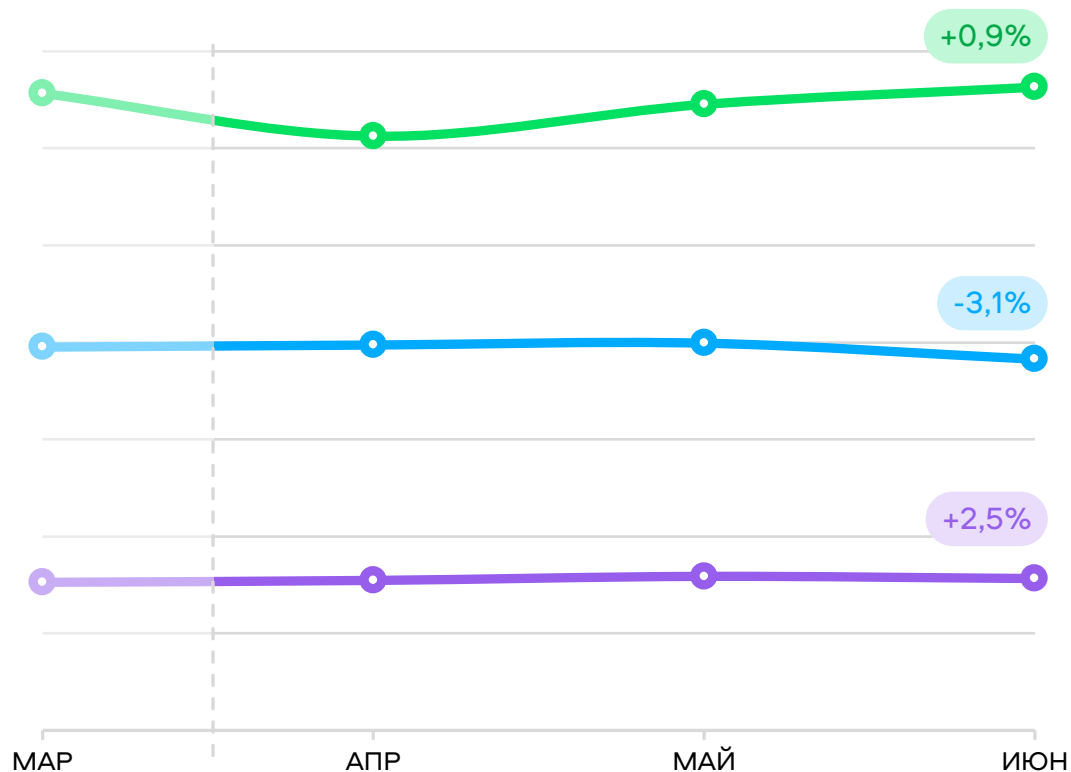


Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

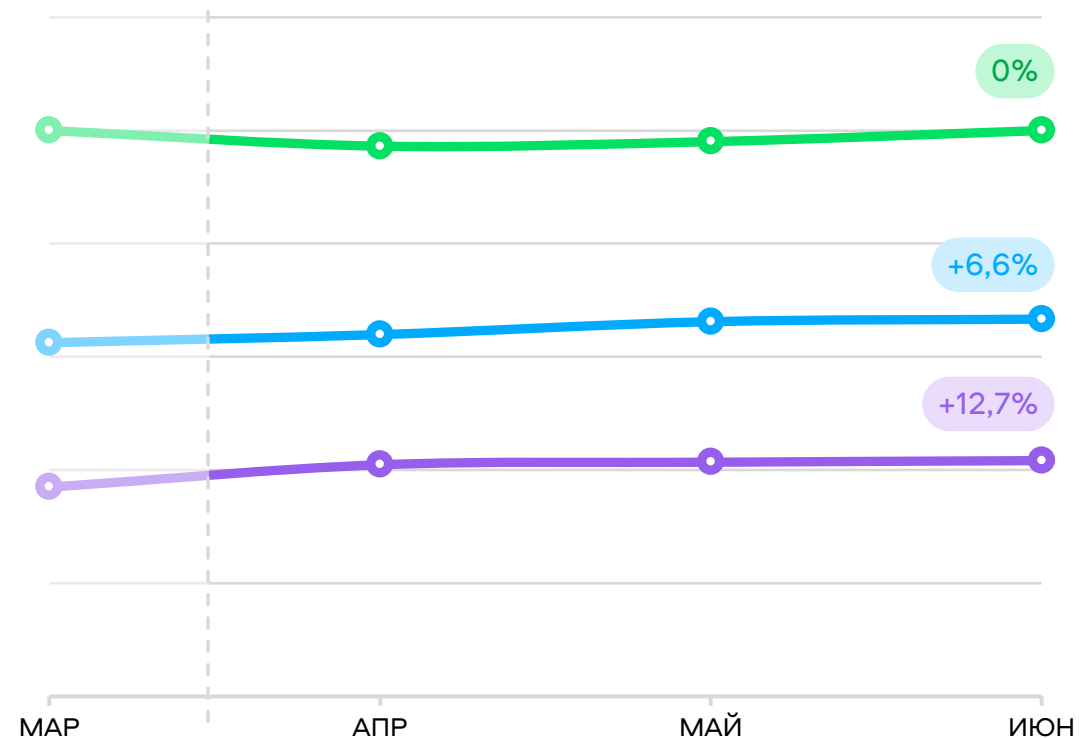
■ Продажа ■ Аренда

Цены на торговую недвижимость в Москве

Медианная цена продажи 1 м² на Авито
за 2 квартал 2024 г., тыс. ₽



Медианная цена аренды 1 м² на Авито
за 2 квартал 2024 г., тыс. ₽ в мес.



Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 100–300 м² ■ 300+ м²



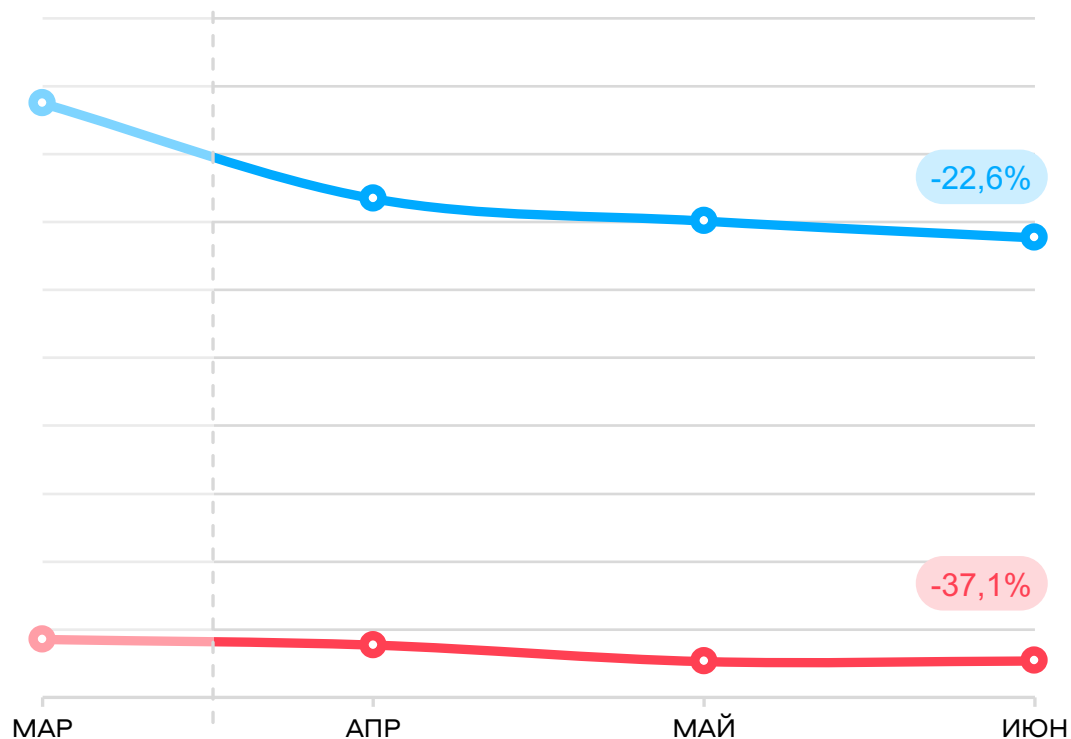
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 2 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Торговая недвижимость в Санкт-Петербурге

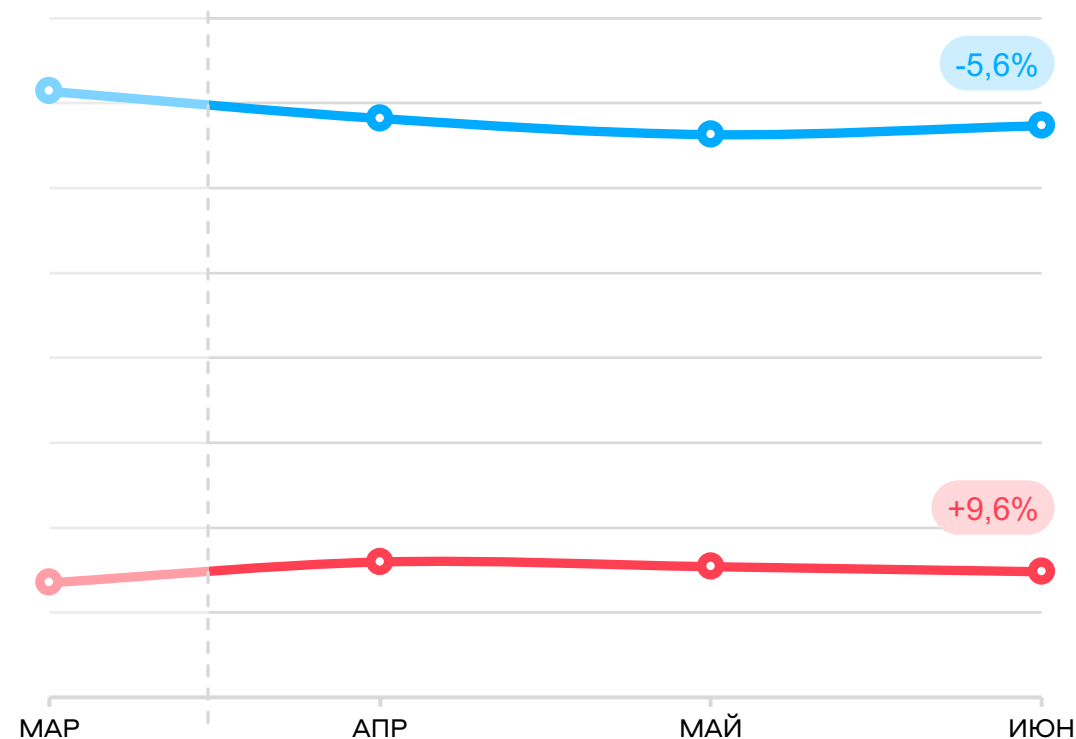


Торговая недвижимость до 100 м² в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито
за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 2 квартал 2024 г.

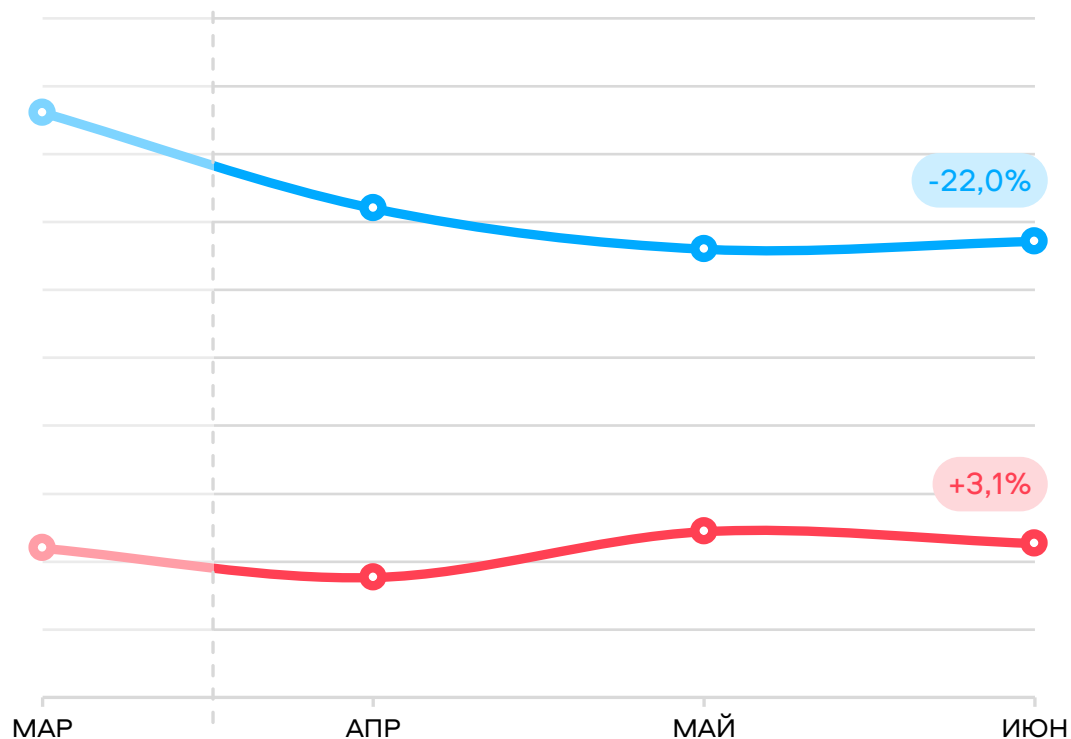


Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

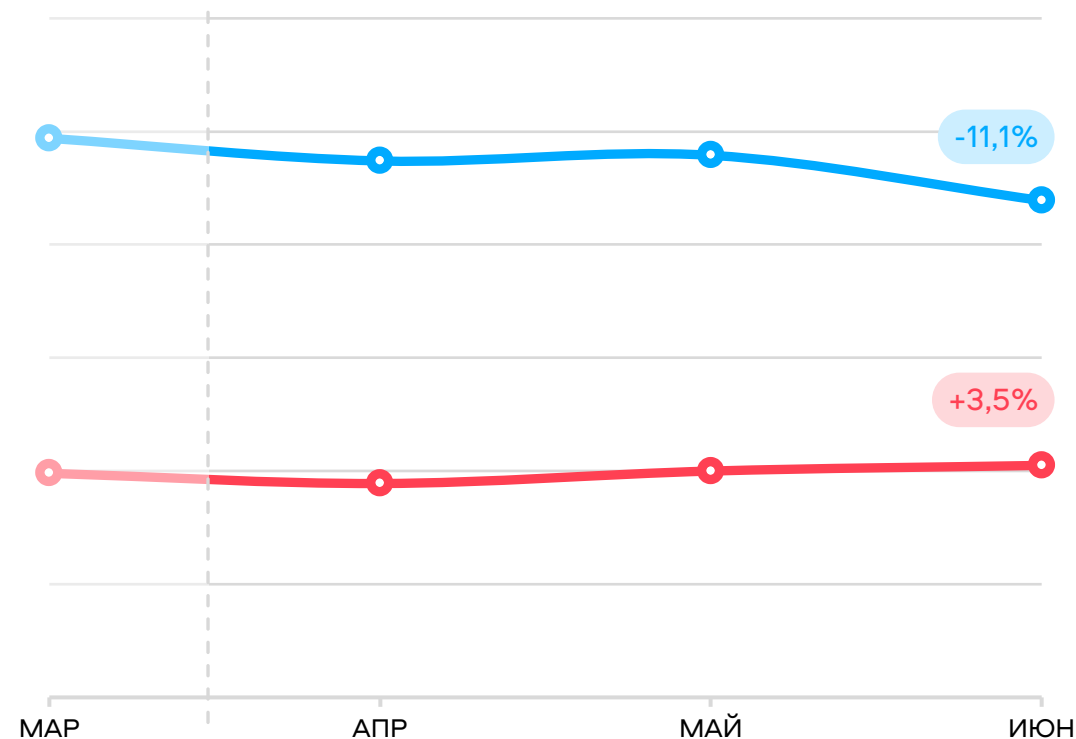
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость 100–300 м² в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито
за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 2 квартал 2024 г.

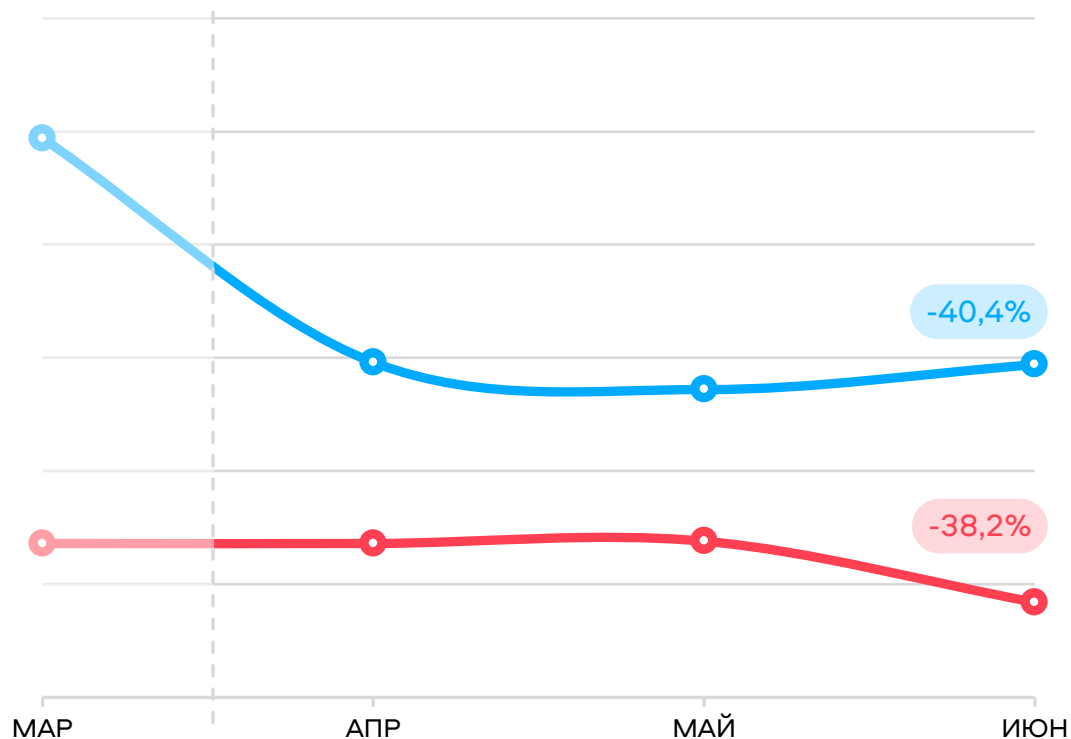


Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

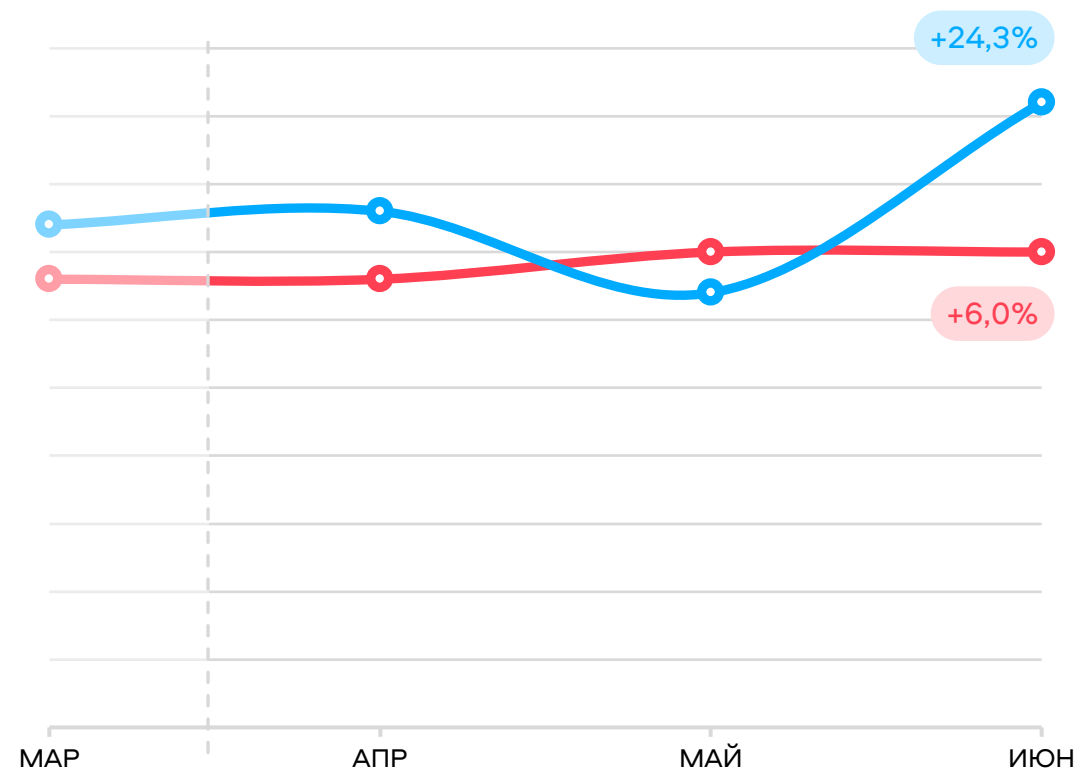
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость от 300 м² в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито
за 2 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 2 квартал 2024 г.

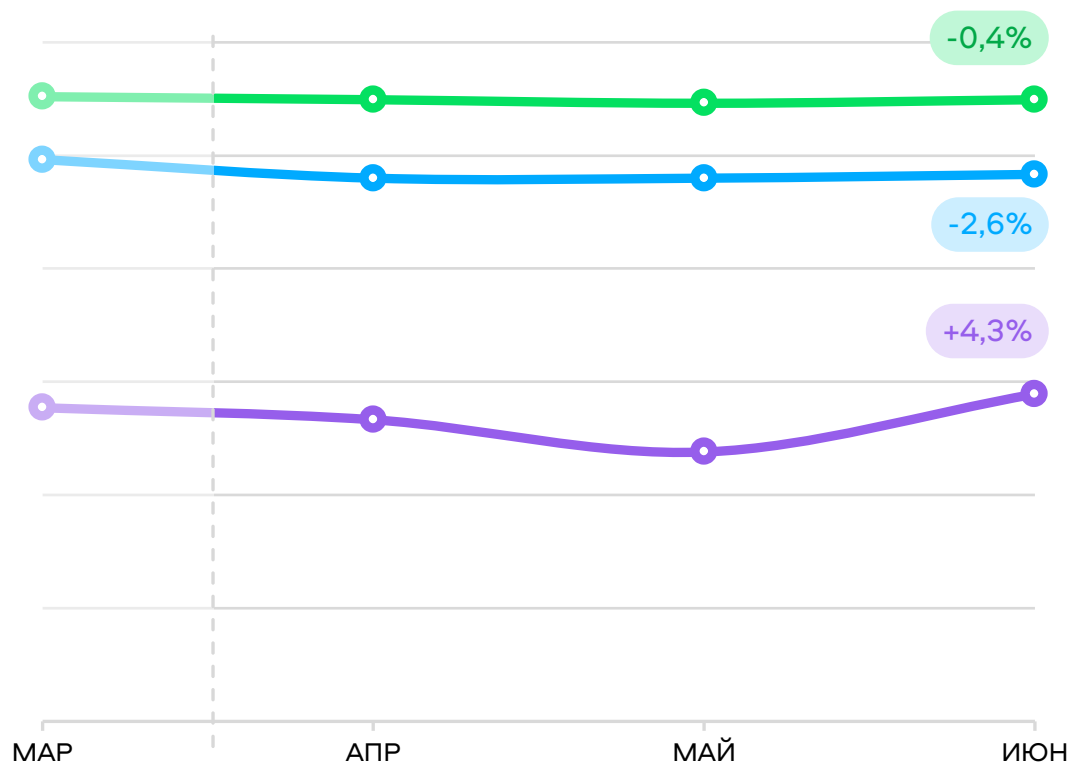


Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

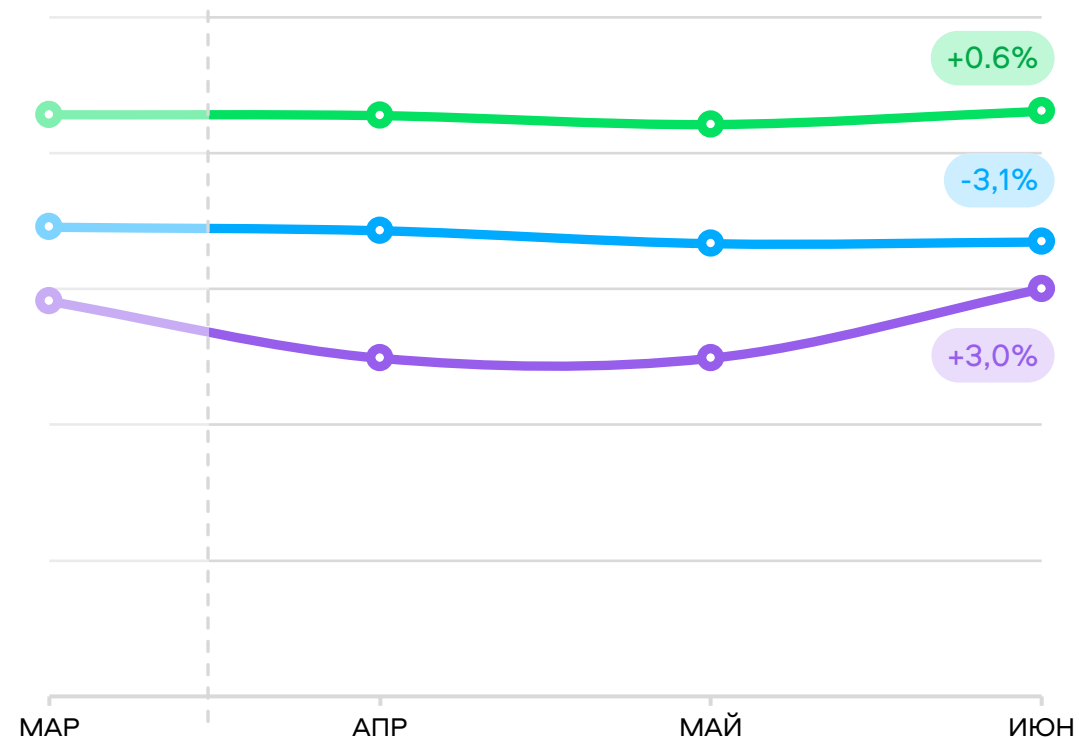
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость в Санкт-Петербурге

Медианная цена продажи 1 м² на Авито
за 2 квартал 2024 г., тыс. ₽



Медианная цена аренды 1 м² на Авито
за 2 квартал 2024 г., тыс. ₽ в мес.



Проценты на графиках указаны по отношению к марту 2024 г.

■ 0-100 м² ■ 100-300 м² ■ 300+ м²

Комментарий эксперта по торговой недвижимости



Можно отметить, что во II квартале 2024 г. спрос на торговую недвижимость до 100 м² снизился на 21.8% для аренды и на 20.1% для продажи. Это может быть связано с увеличением онлайн-продаж и уменьшением потребности в малых физических магазинах. Предложение в этой категории оставалось относительно стабильным, с небольшим ростом на 0.9% для аренды и снижением на 2.1% для продажи. Таким образом, по сравнению с прошлым годом, наблюдается значительное снижение спроса на торговую недвижимость во всех категориях, что обусловлено экономической нестабильностью и изменениями в потребительских предпочтениях.

Ольга Яруллина
директор Ricci | Ритейл



Комментарий эксперта по торговой недвижимости



Рост цен на аренду крупных объектов говорит о том, что крупные компании продолжают развиваться и расширять свои физические магазины, несмотря на общий тренд на снижение спроса. Говоря о перспективах на второе полугодие 2024 г. и 2025 г., стоит сказать, что ввиду роста спроса на аренду больших торговых площадей можно ожидать дальнейшего увеличения цен в этом сегменте. Крупные ритейлеры и логистические компании будут продолжать занимать эти объекты. Кроме того, в условиях развития электронной коммерции спрос на небольшие торговые помещения продолжит снижаться, что может привести к дальнейшему уменьшению арендных ставок.

Ольга Яруллина
директор Ricci | Ритейл



Вывод



По итогам 1-ого полугодия 2024 г. мы видим более позитивную динамику рынка, чем прогнозировалось в начале года.

Сегмент продажи офисов показывает явную зависимость спроса и предложения, спрос растёт — предложения снижаются, в отличие от аренды, где происходит постепенное снижение спроса к летнему периоду, но лоты вымываются активнее. Мы ожидаем, что большой ввод площадей (рекордный с 2015 г.) должен исправить эту ситуацию уже в следующие 6 месяцев.

Отдельно хочу отметить количество предложений до 100 м² и 500 м²+. Впервые в этом году количество этих предложений стало сопоставимым, а малое брокерство — единственная подкатегория, которая показывает рост количества предложений +4%. Мы считаем, что это связано с ростом субаренды — как правило, она растёт в низкий бизнес-сезон / летний период.

Изотов Олег

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



Вывод



Склады продолжают демонстрировать стабильный рост, и несмотря на частичное снижение спроса, объекты продолжают по инерции выходить в рынок, за исключением сегмента 1000 м²+, где стоимость стройки значительно выше.

По торговой недвижимости стоит отметить Санкт-Петербург, где предложения по аренде увеличились на 24% к предыдущему периоду, во многом эту обусловлено вводом в эксплуатацию четырёх ТЦ, которые смогут прибавить более 100 тыс. м² в рынок, что будет наибольшим значением прироста за последние 10 лет.

Изотов Олег

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



A low-angle photograph of The Shard skyscraper in London, showing its distinctive glass facade and sharp, tapering top. The building is set against a clear blue sky. In the foreground, a dark, textured architectural element, possibly part of a bridge or another building, is visible on the left side.

Спасибо
за внимание!