

Обзор рынка коммерческой недвижимости

IV 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



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

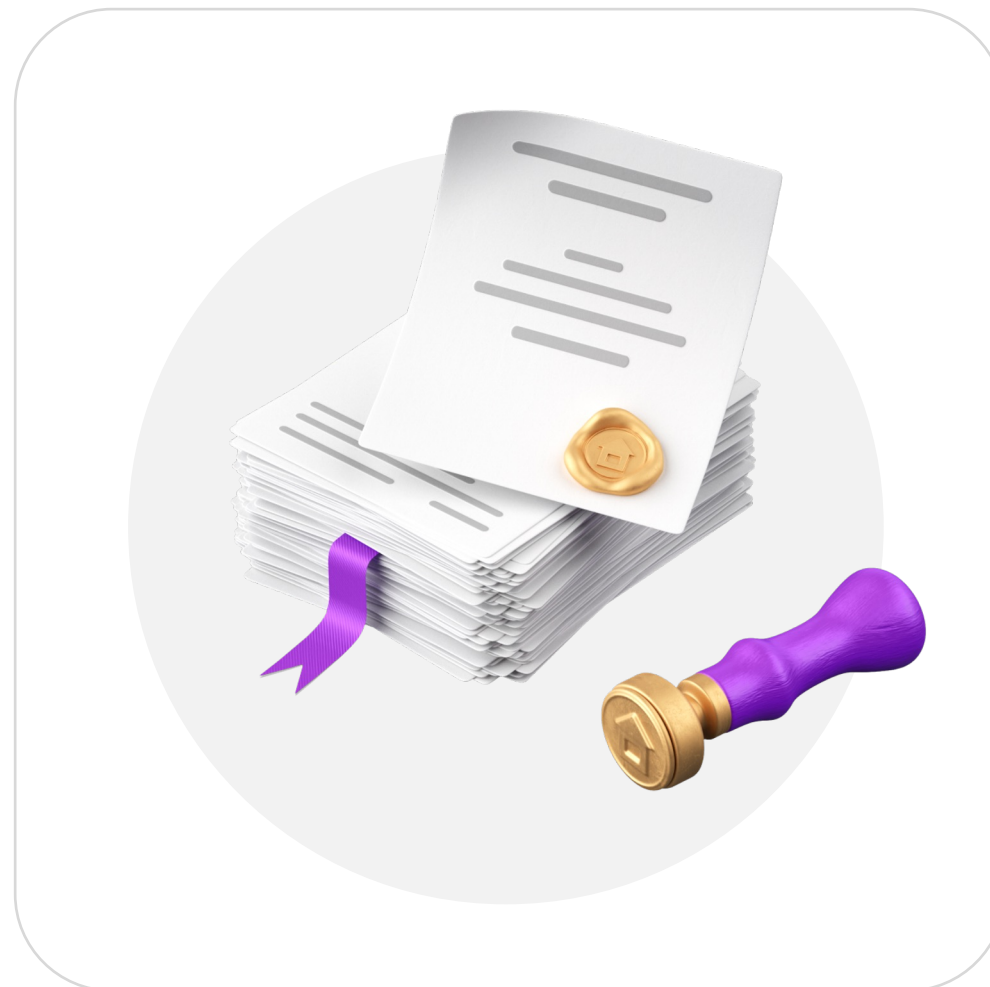
- 👁️ Просмотры телефона
- 💬 Сообщения в чате
- 📞 Звонки через приложение Авито

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.





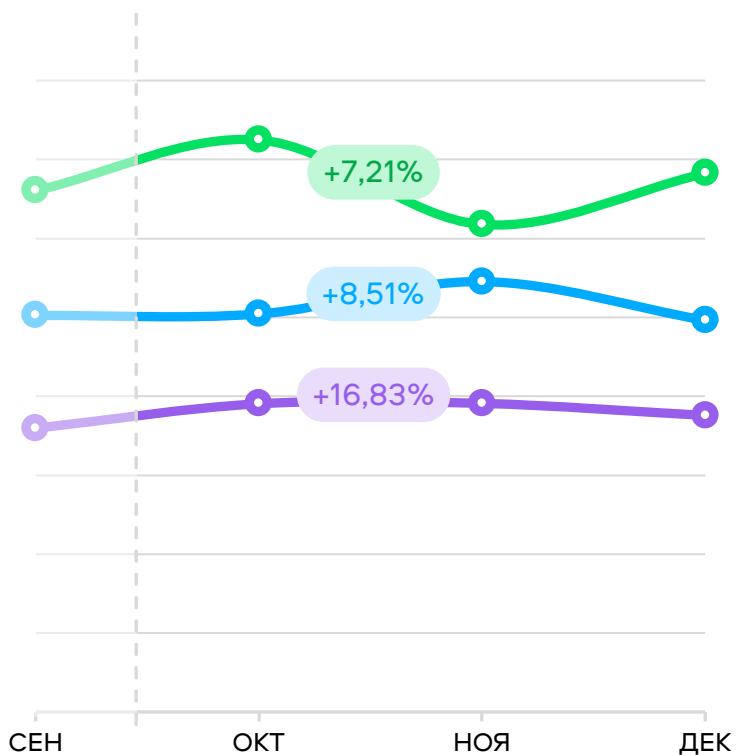
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 4 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Продажа офисов в РФ

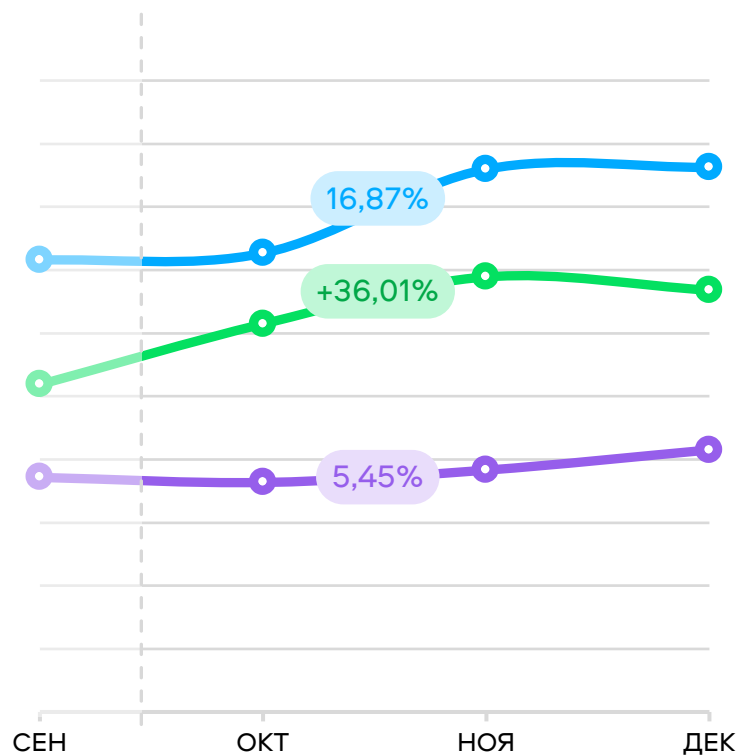


Продажа офисов класса А в РФ

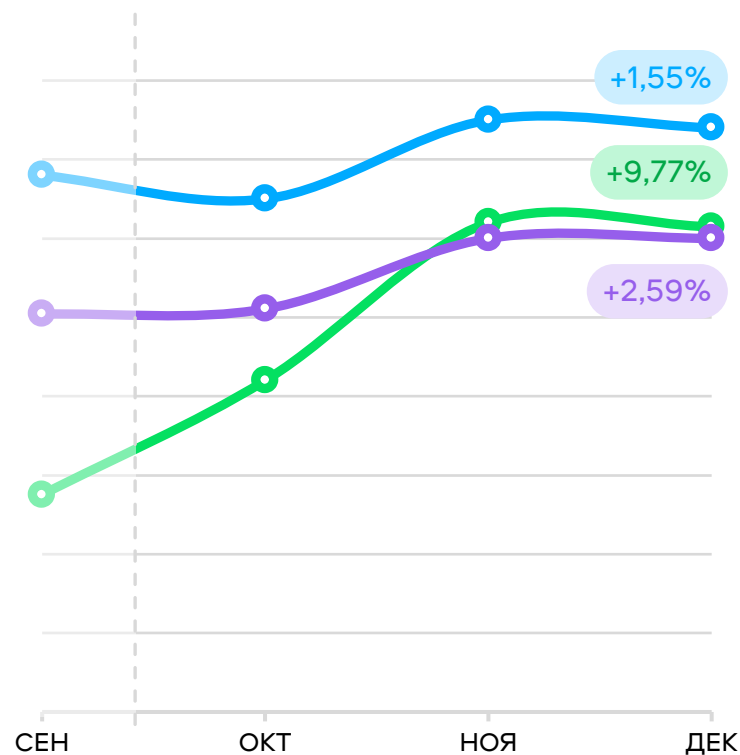
Спрос на Авито за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 4 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 4 квартал 2024 г.



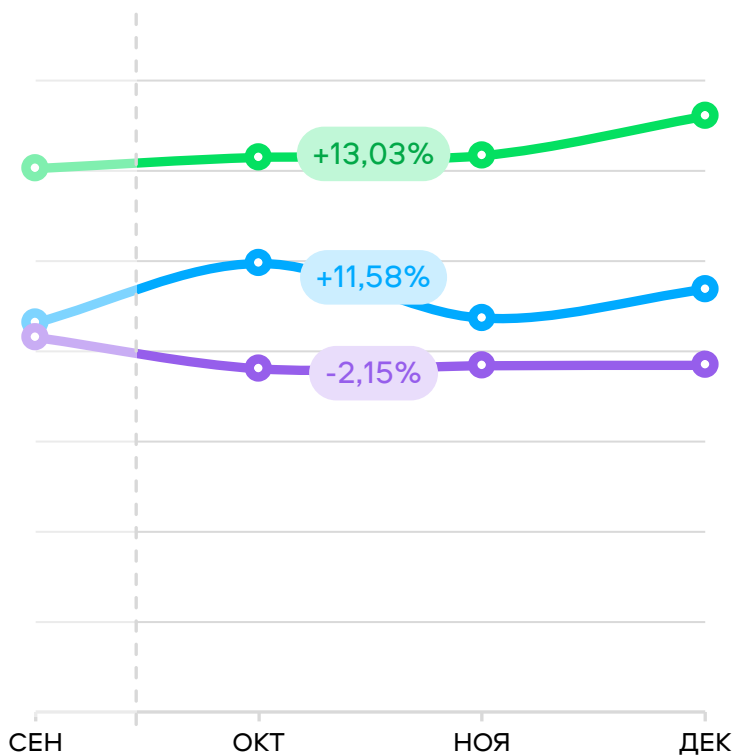
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q4 2024 г. по отношению к среднему значению Q3 2024 г.

Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к сентябрю 2024 г.

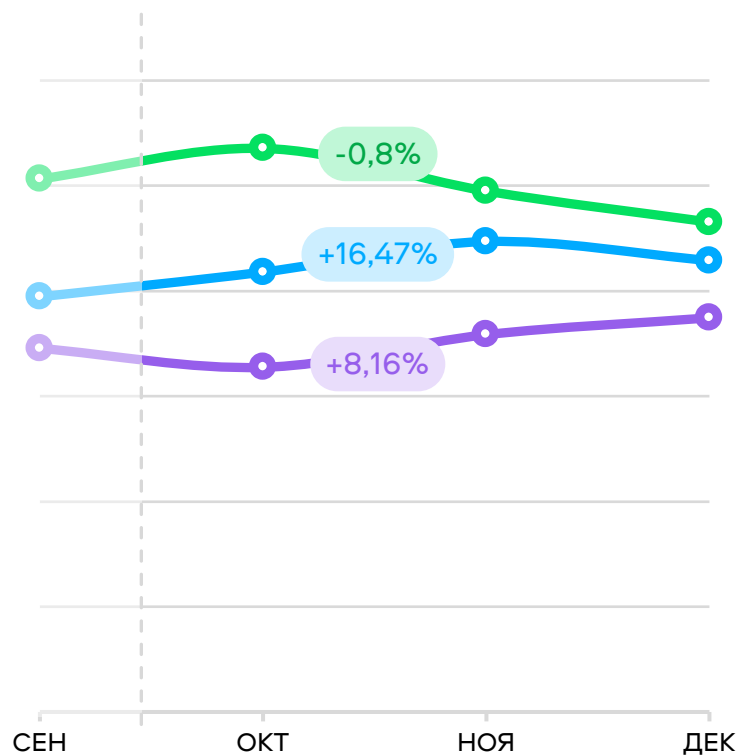
■ 0–100 м² ■ 101–500 м² ■ 500+ м²

Продажа офисов класса В в РФ

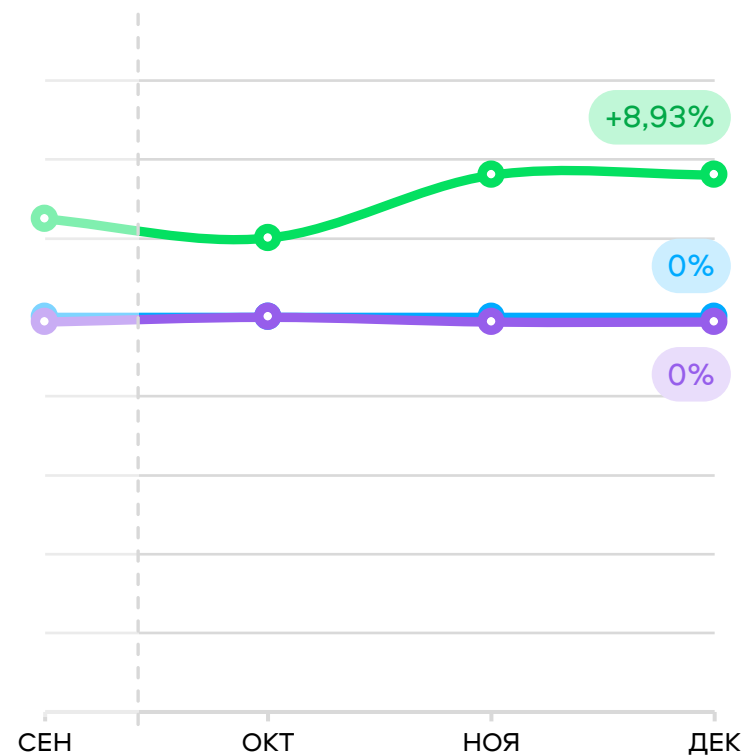
Спрос на Авито за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 4 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 4 квартал 2024 г.



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

■ 101–500 м²

■ 500+ м²



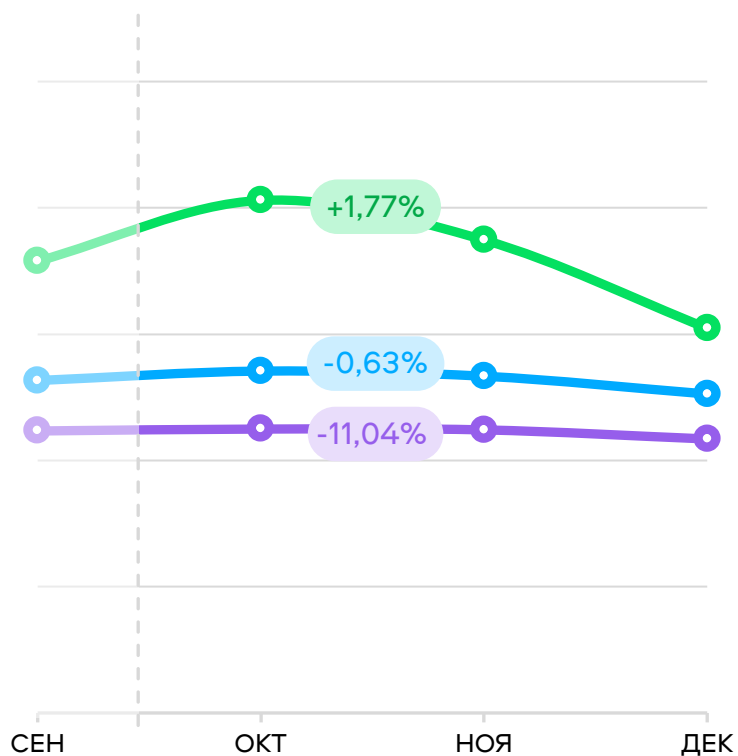
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 4 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Аренда офисов в РФ

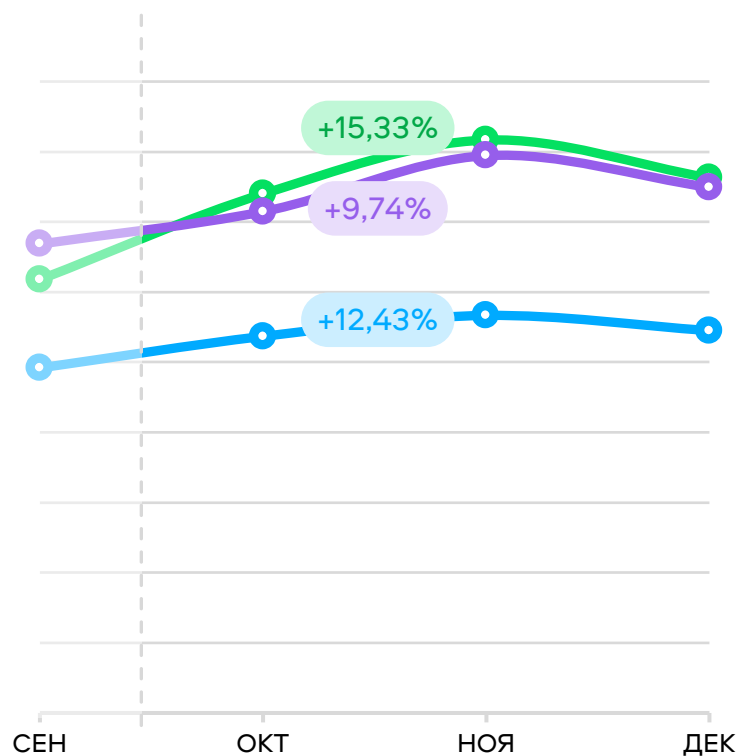


Аренда офисов класса А в РФ

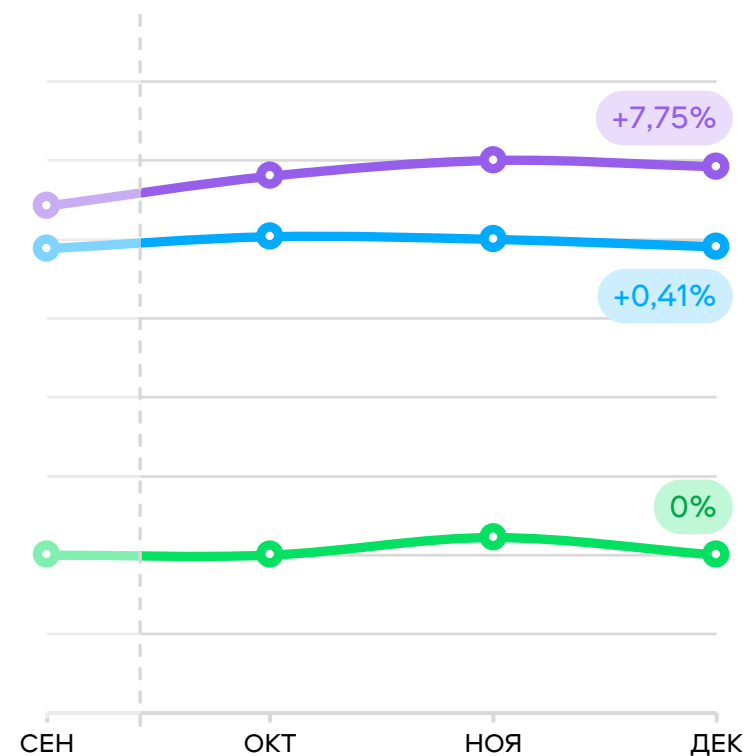
Спрос на Авито за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 4 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 4 квартал 2024 г.



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.

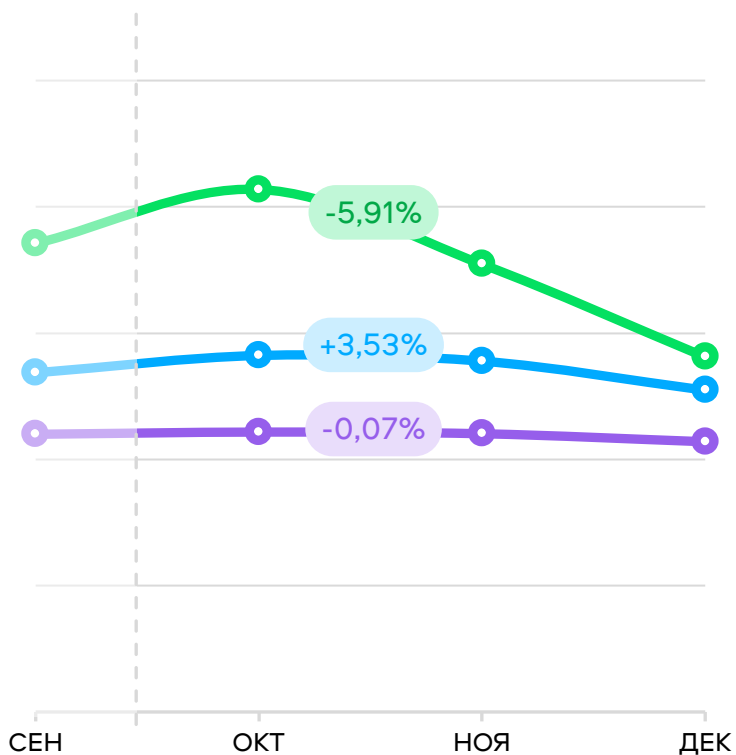
■ 0–100 м²

■ 101–500 м²

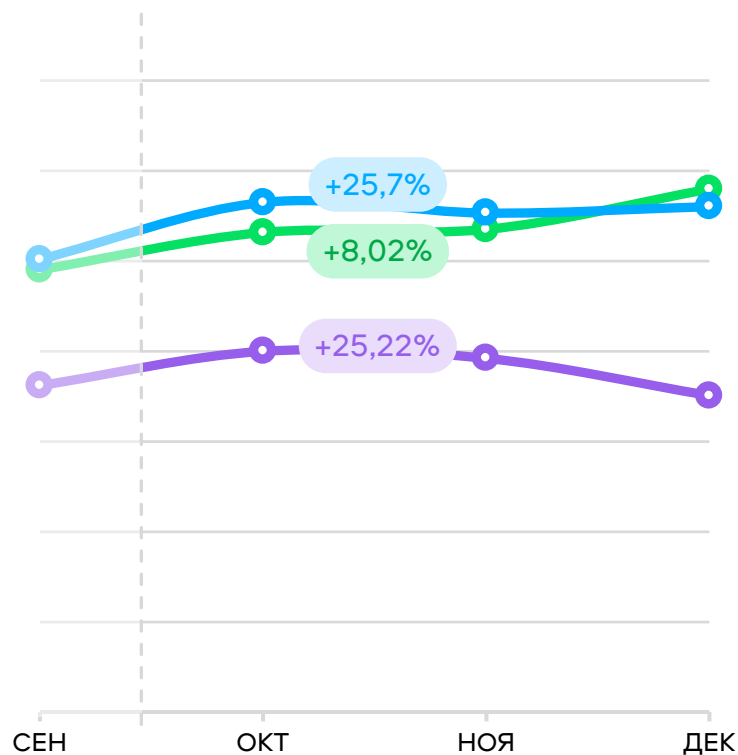
■ 500+ м²

Аренда офисов класса В в РФ

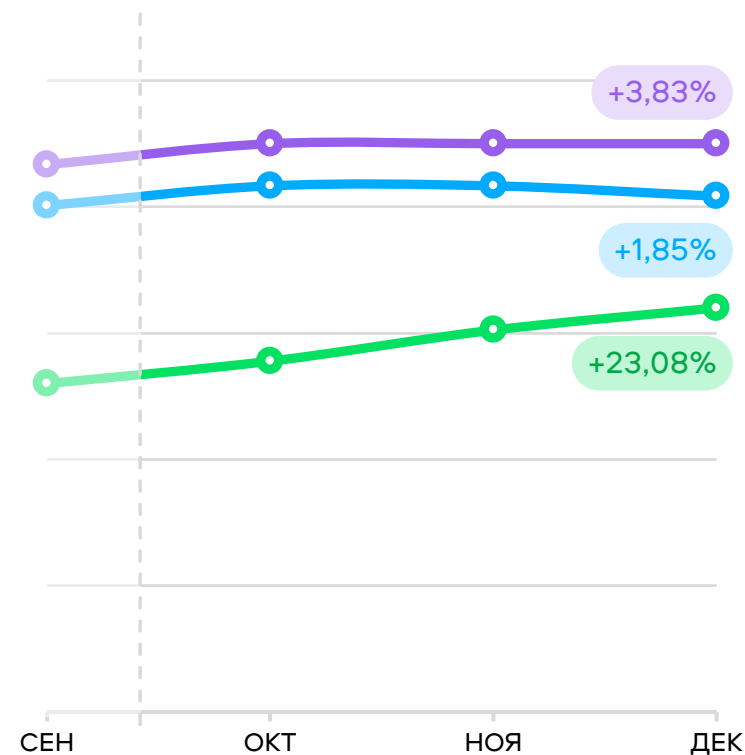
Спрос на Авито
за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 4 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 4 квартал 2024 г.



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

■ 101–500 м²

■ 500+ м²



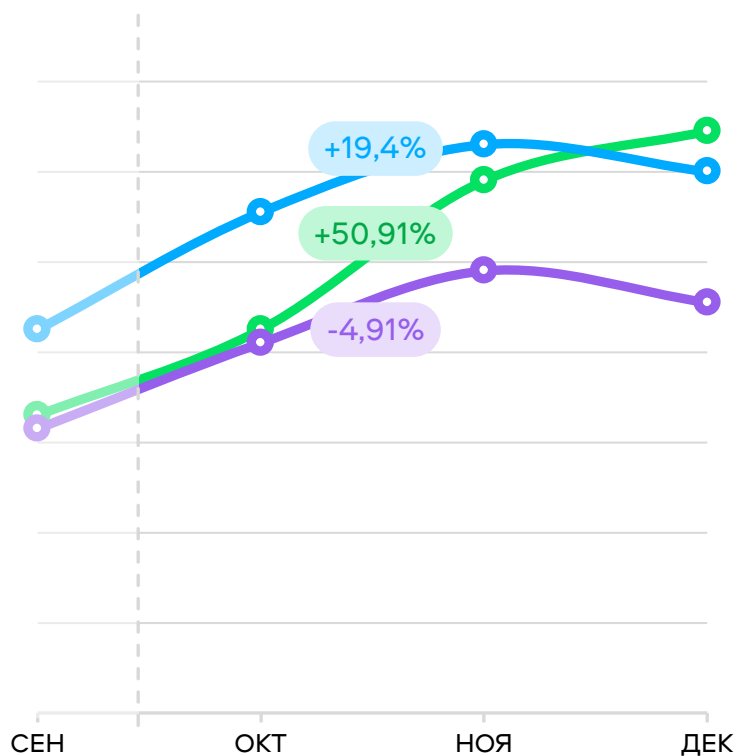
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 4 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Продажа офисов в Москве

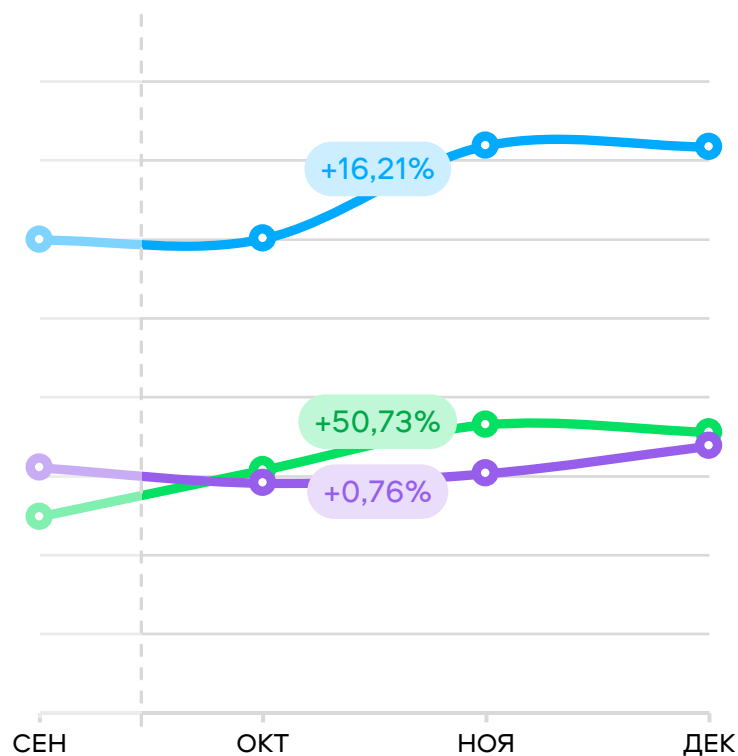


Продажа офисов класса А в Москве

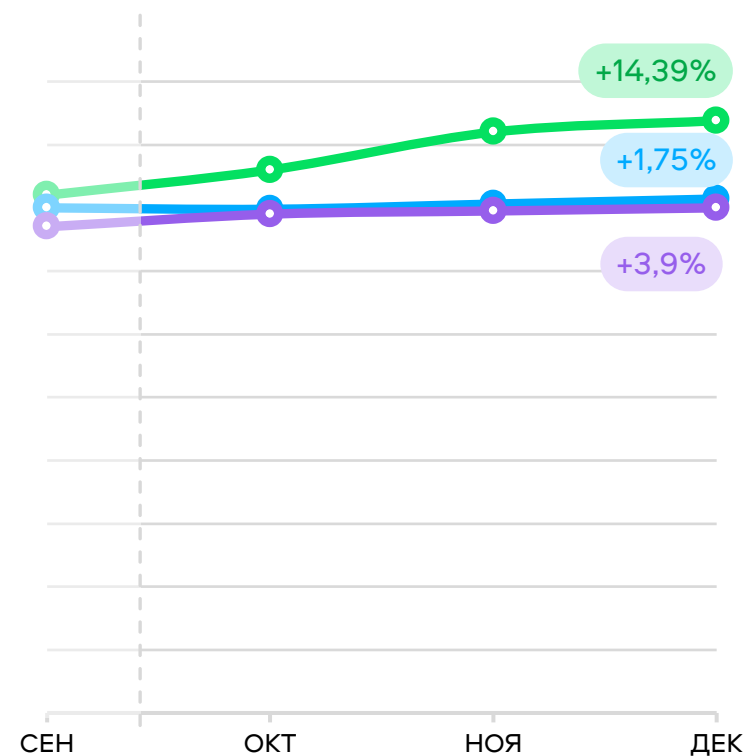
Спрос на Авито за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 4 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 4 квартал 2024 г.



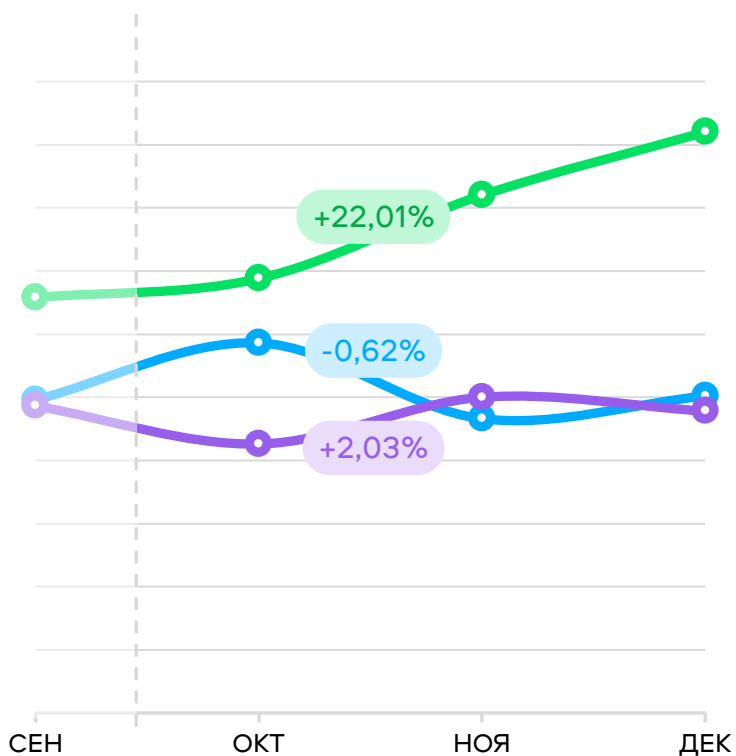
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q4 2024 г. по отношению к среднему значению Q3 2024 г.

Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к сентябрю 2024 г.

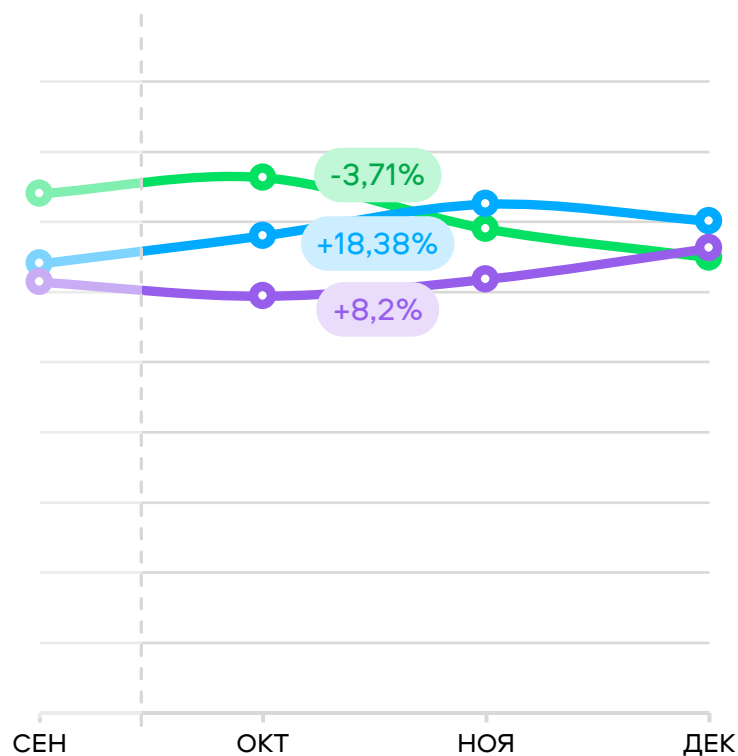
■ 0-100 м² ■ 101-500 м² ■ 500+ м²

Продажа офисов класса В в Москве

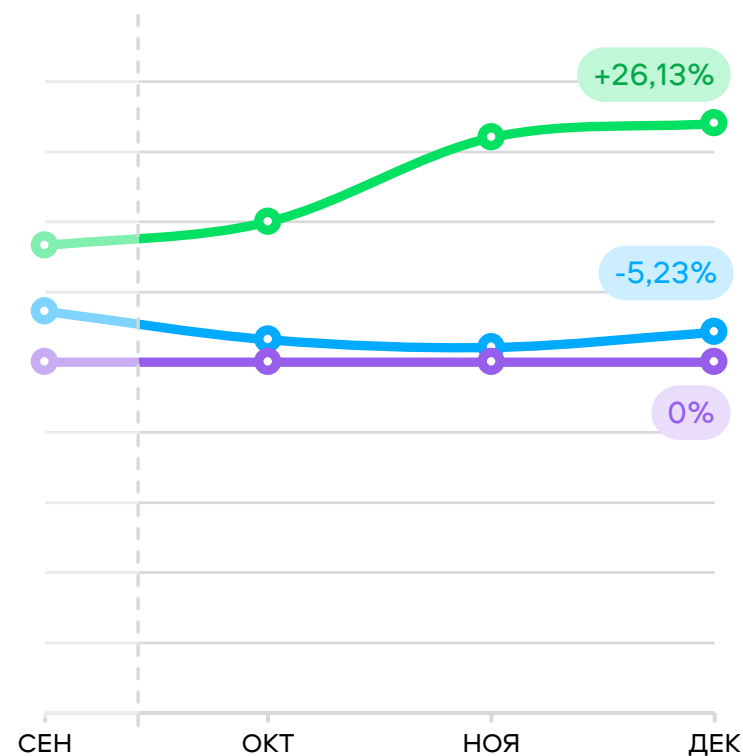
Спрос на Авито за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 4 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 4 квартал 2024 г.



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

■ 101–500 м²

■ 500+ м²



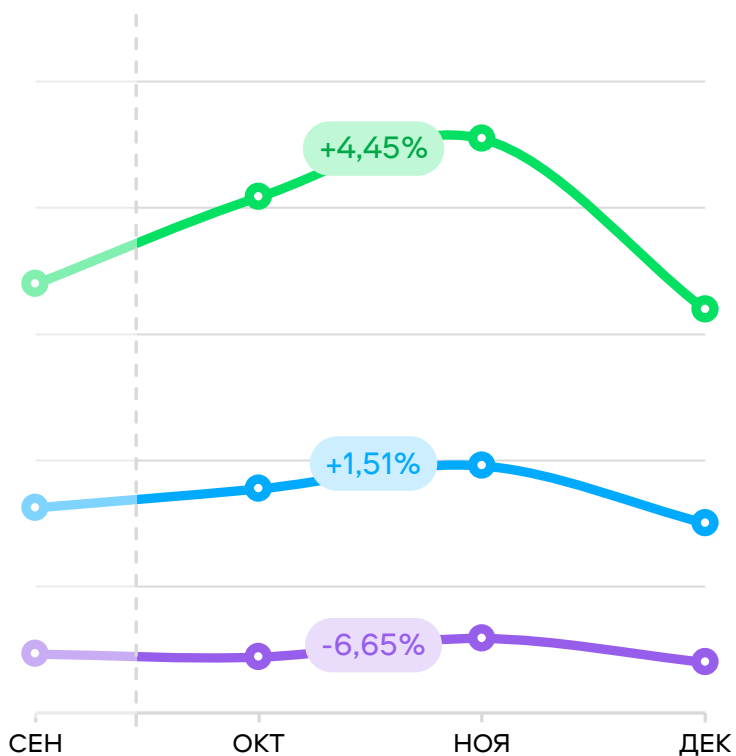
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 4 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Аренда офисов в Москве

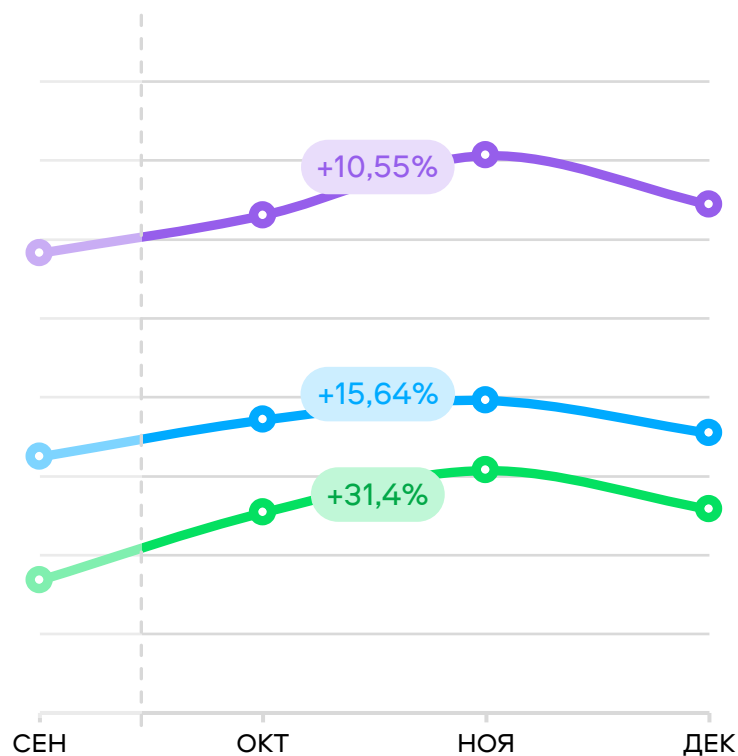


Аренда офисов класса А в Москве

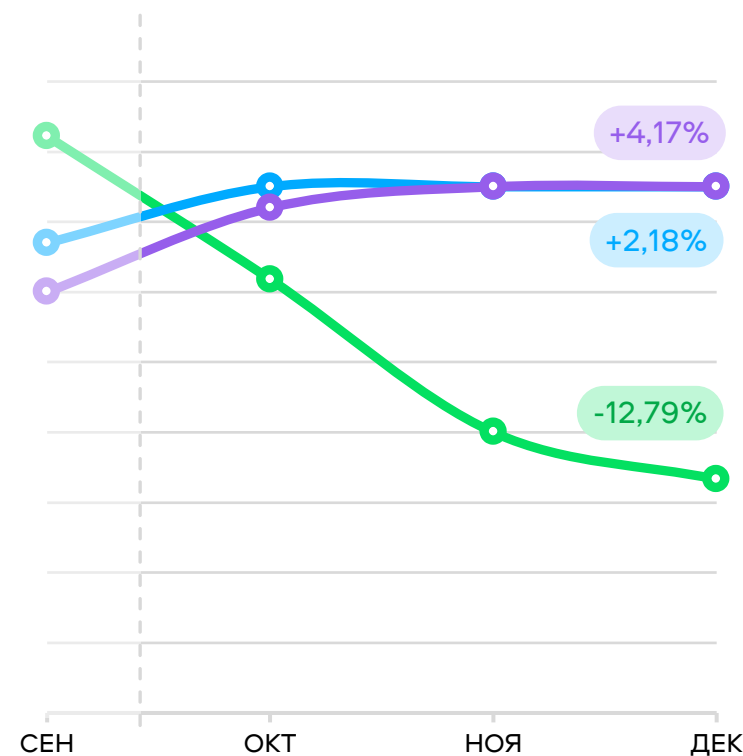
Спрос на Авито за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 4 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 4 квартал 2024 г.



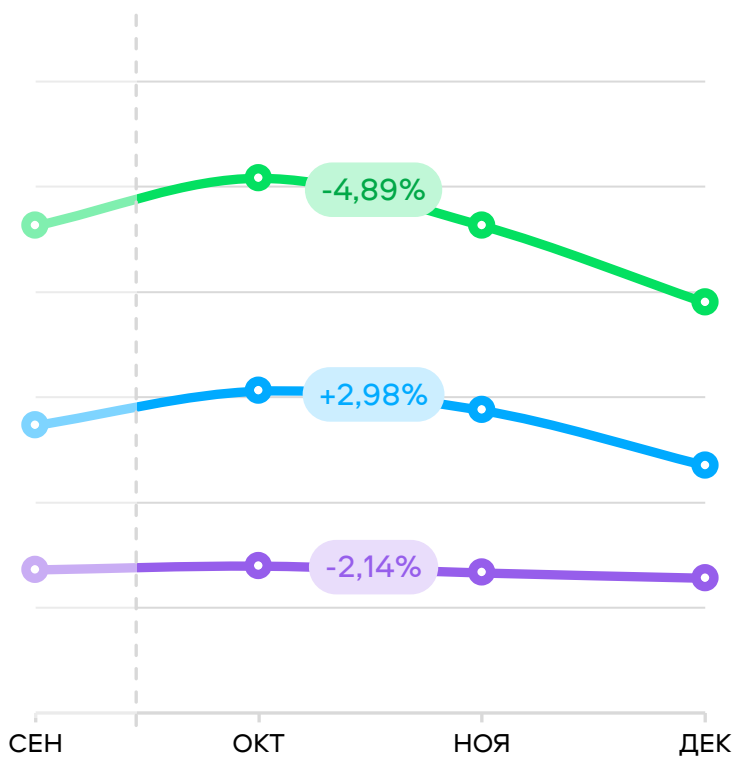
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение
Q4 2024 г. по отношению к среднему значению Q3 2024 г.

Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к сентябрю 2024 г.

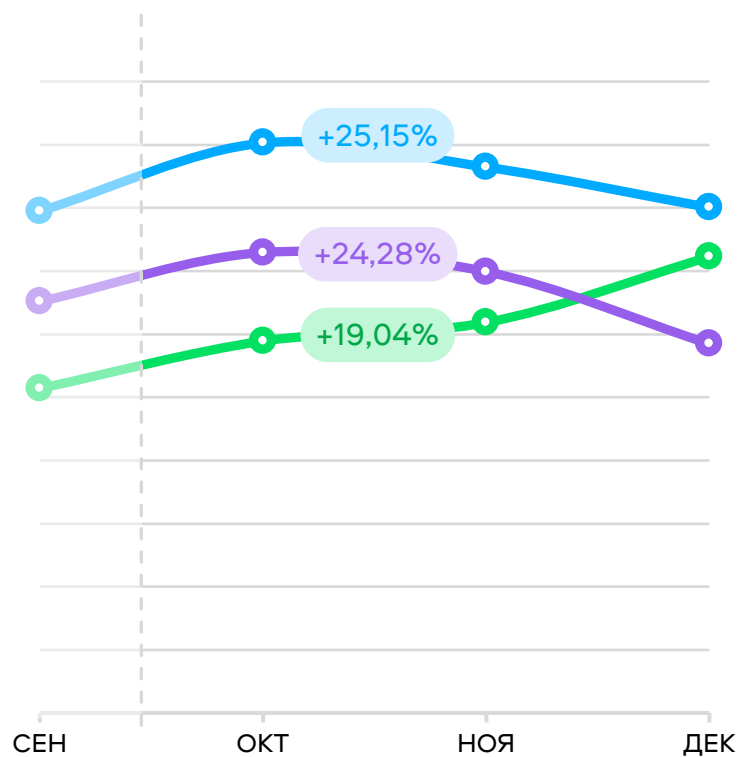
■ 0-100 м² ■ 101-500 м² ■ 500+ м²

Аренда офисов класса В в Москве

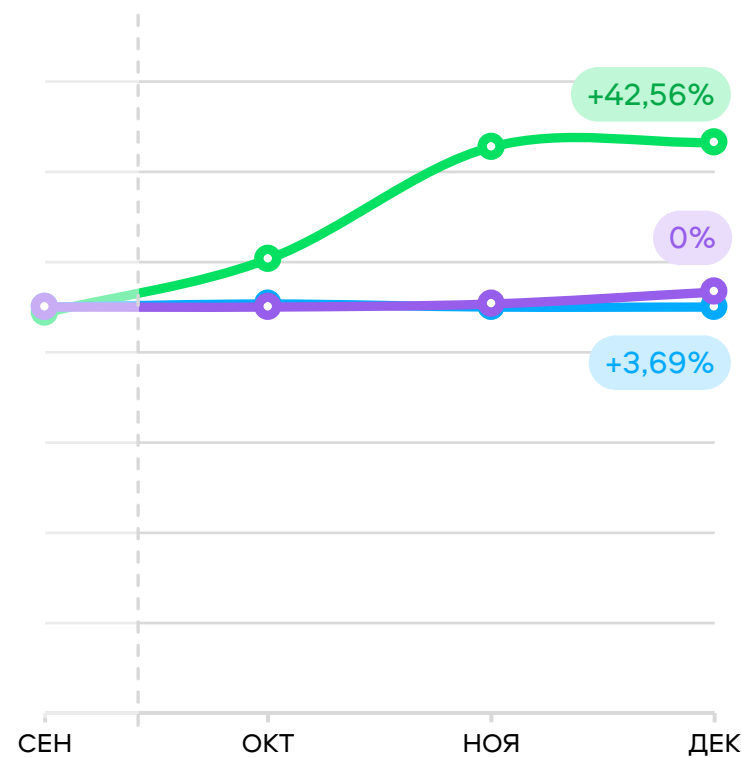
Спрос на Авито
за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 4 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 4 квартал 2024 г.



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

■ 101-500 м²

■ 500+ м²

Комментарий эксперта по офисной недвижимости



В 2024 году на рынке офисной недвижимости Москвы усилился дефицит качественных площадей, что обусловлено высоким уровнем спроса и ограниченным предложением. Ключевым драйвером спроса в 2024 году выступил государственный сектор, в т.ч. была заключена крупнейшая сделка купли-продажи за всю историю наблюдений – компания РЖД приобрела комплекс Moscow Towers на 263 тыс. кв. м офисов. Общая сумма купленных и арендованных площадей по итогам 2024 года зафиксировалась на историческом максимуме – 2,2 млн кв. м. Доля продаж в общем объёме сделок составила рекордные для офисного рынка Москвы 40%.

В 2025 году мы ожидаем продолжение сложившихся тенденций, но более умеренными темпами. Доля свободных площадей по итогам 2025 года может снизиться на 0,8 п.п. и составить 4%. Высокие темпы реализации офисов на этапе строительства сдерживают вакансию – более 70% от объема, прогнозируемого к вводу в 2025 году, уже реализовано. Запрашиваемые ставки аренды продолжают свой рост и в ключевых деловых районах могут увеличиться еще на 10-15%.

Елена Белова

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





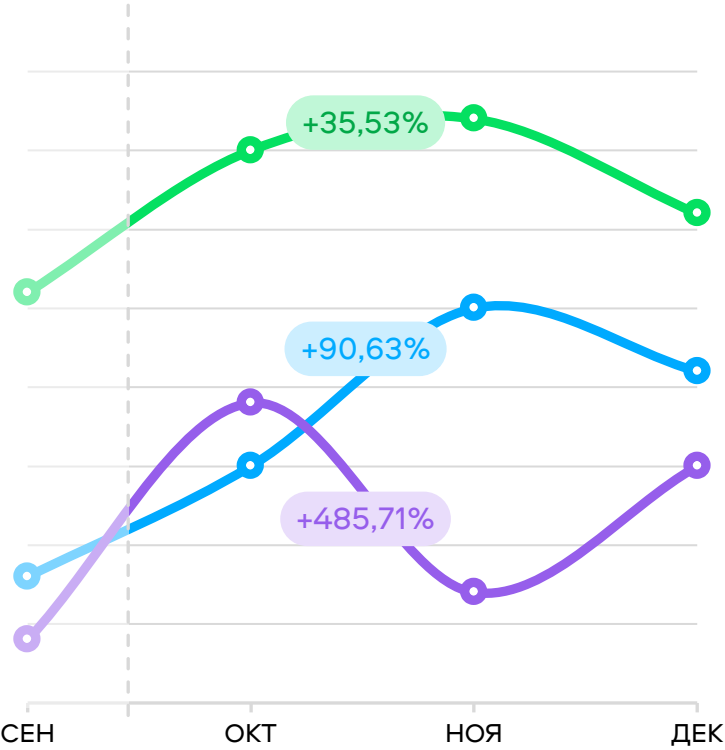
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 4 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Продажа офисов в Санкт-Петербурге

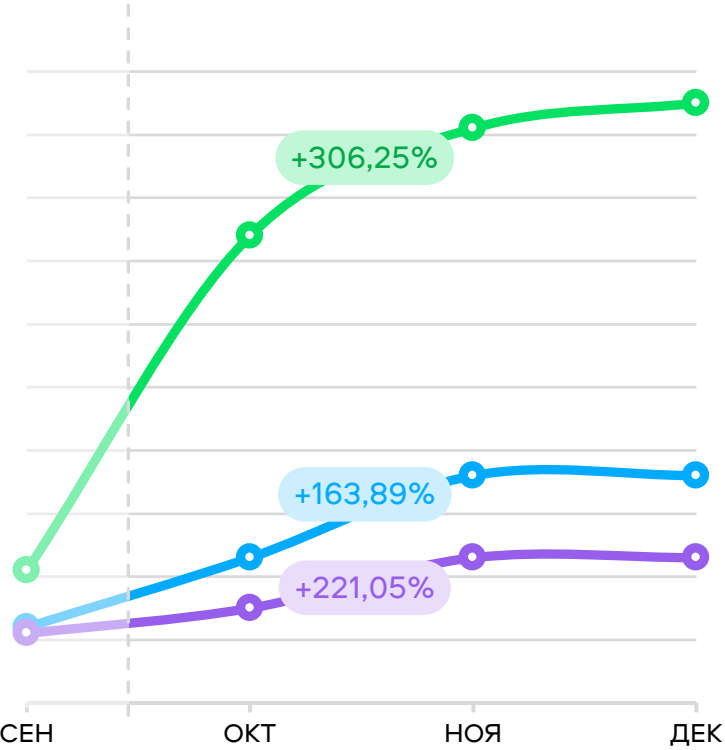


Продажа офисов класса А в Санкт-Петербурге

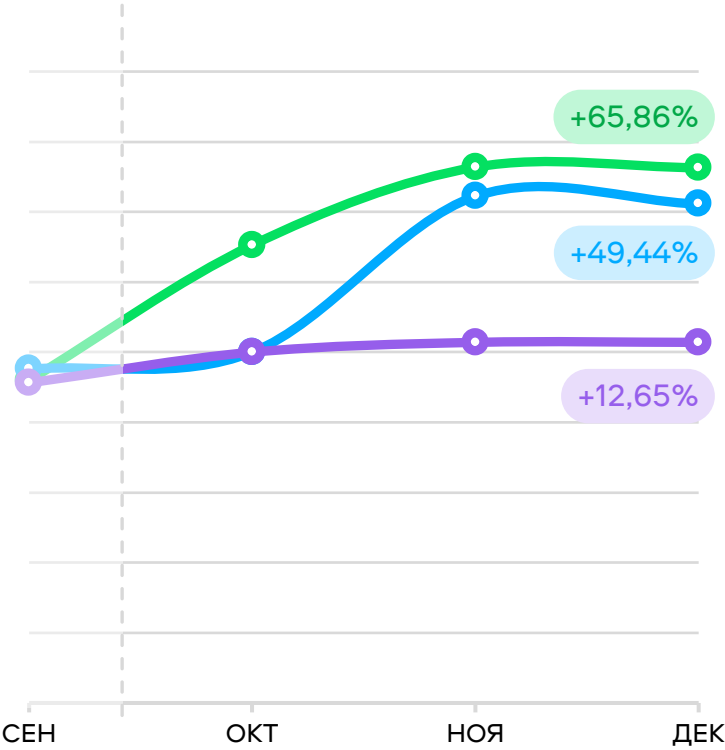
Спрос на Авито
за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 4 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 4 квартал 2024 г.

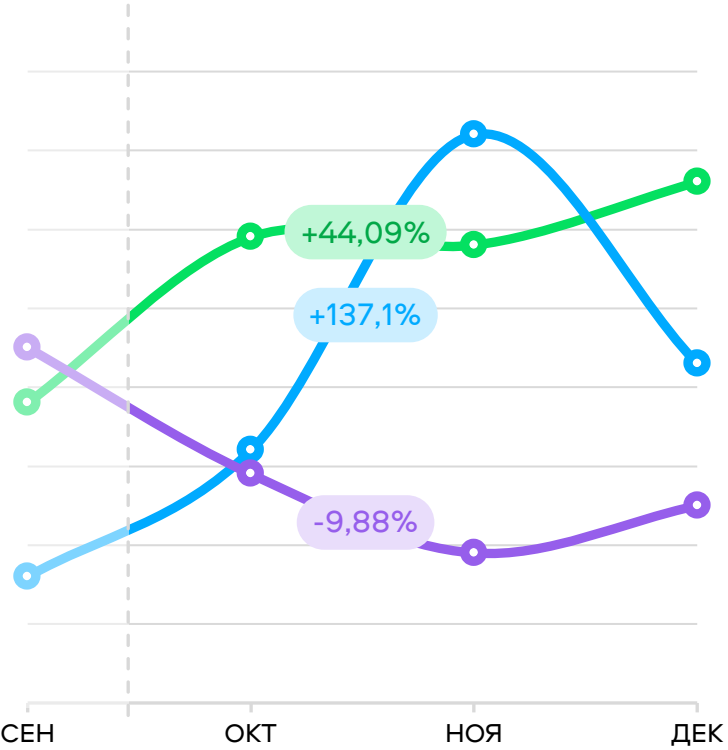


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение
Q4 2024 г. по отношению к среднему значению Q3 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к сентябрю 2024 г.

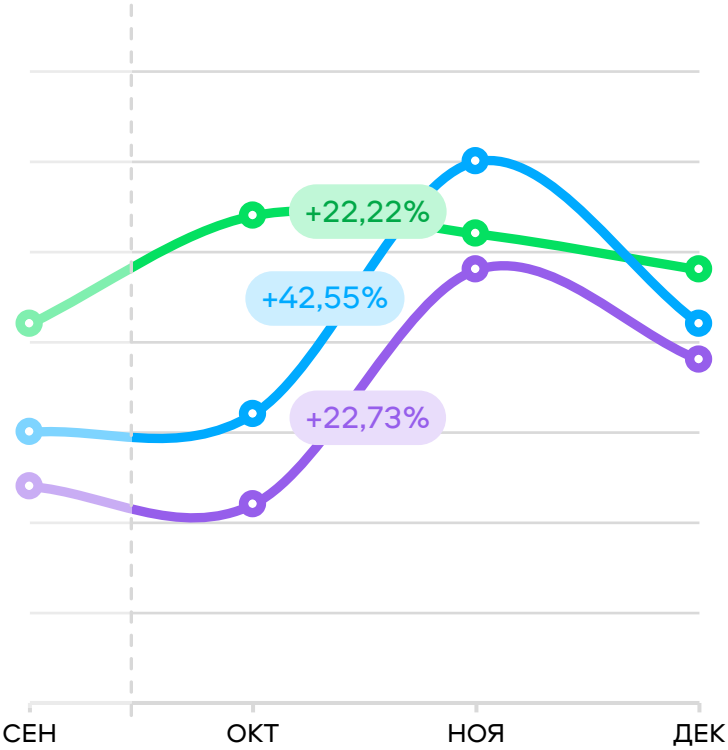
■ 0–100 м² ■ 101–500 м² ■ 500+ м²

Продажа офисов класса В в Санкт-Петербурге

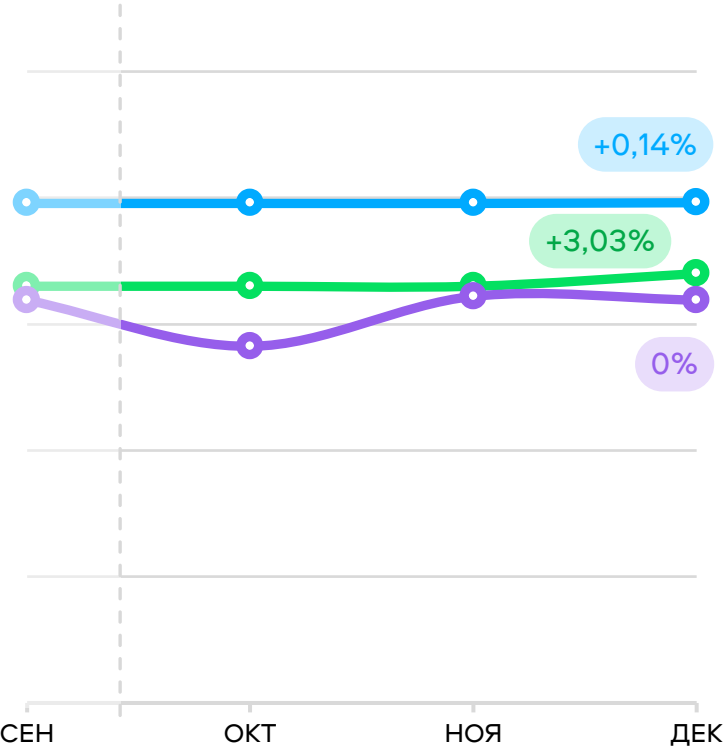
Спрос на Авито
за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 4 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 4 квартал 2024 г.



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 ■ 101-500 м² ■ 500+ м²



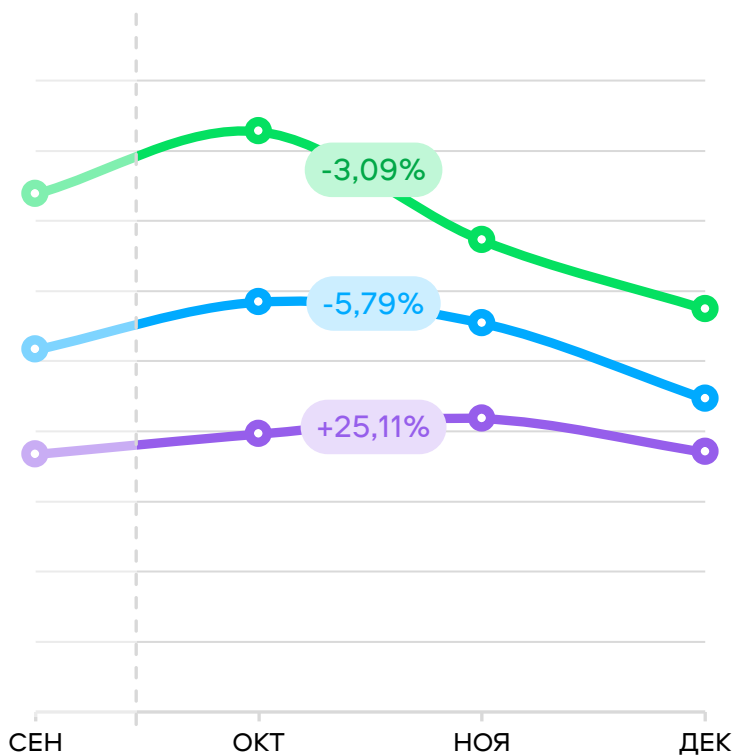
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 4 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Аренда офисов в Санкт-Петербурге

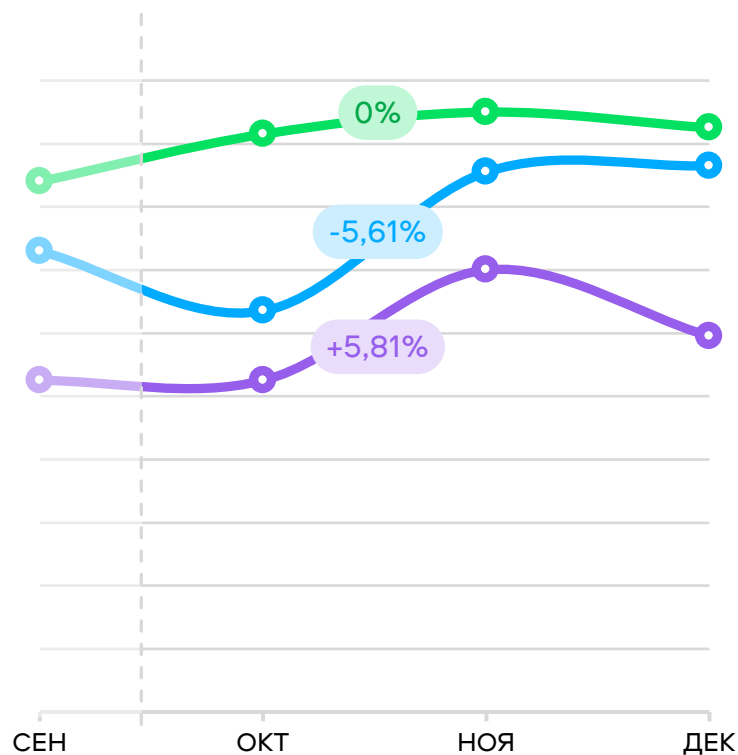


Аренда офисов класса А в Санкт-Петербурге

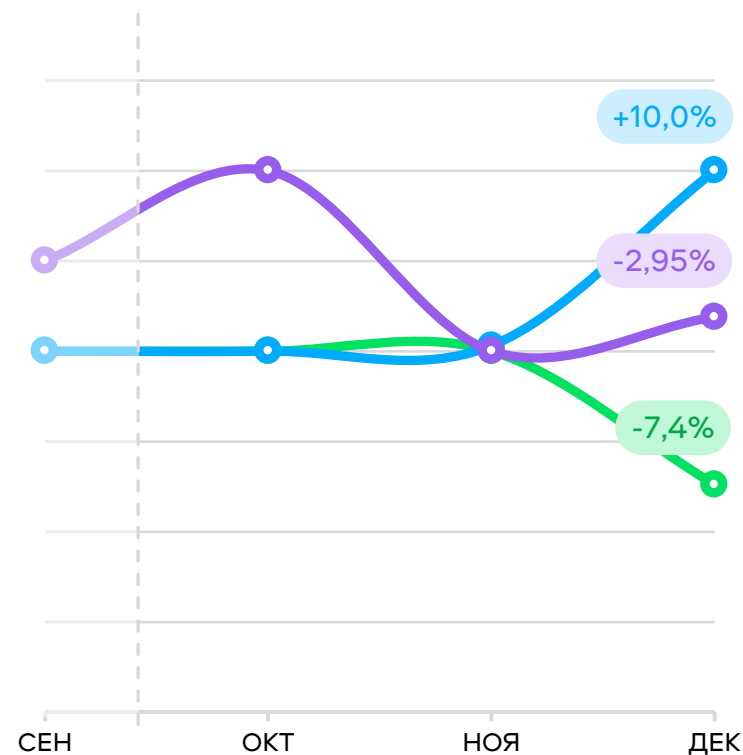
Спрос на Авито за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 4 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 4 квартал 2024 г.



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.

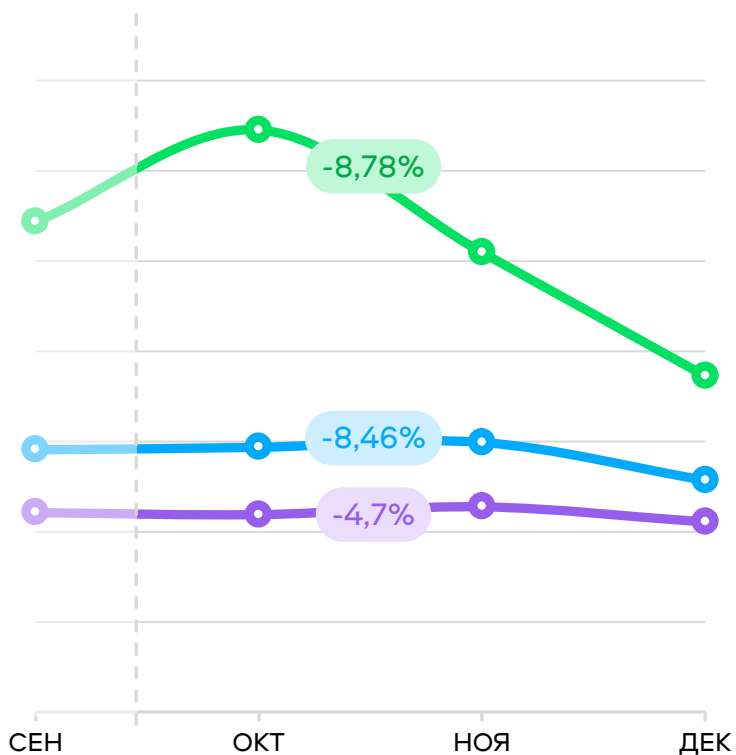
■ 0-100 м²

■ 101-500 м²

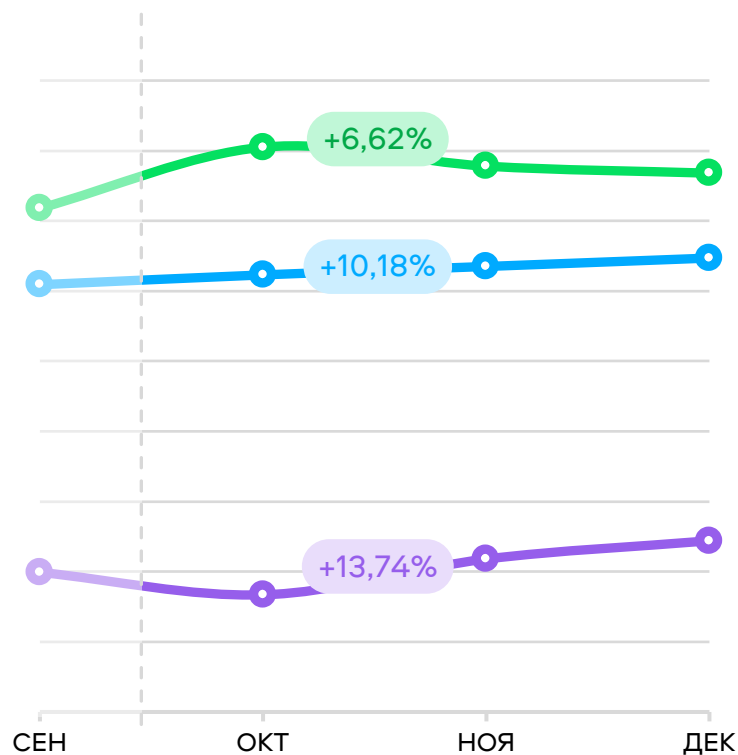
■ 500+ м²

Аренда офисов класса В в Санкт-Петербурге

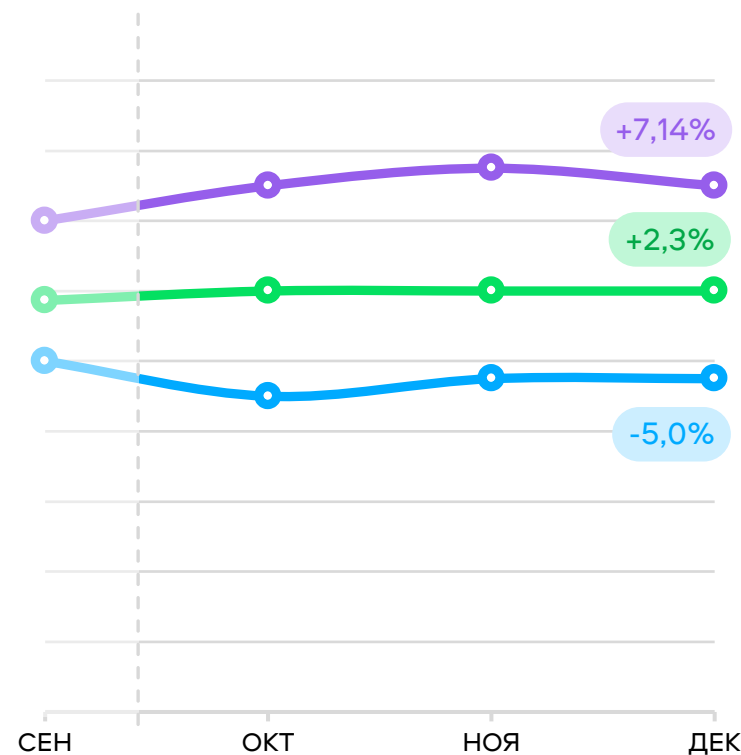
Спрос на Авито за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 4 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 4 квартал 2024 г.



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

■ 101–500 м²

■ 500+ м²



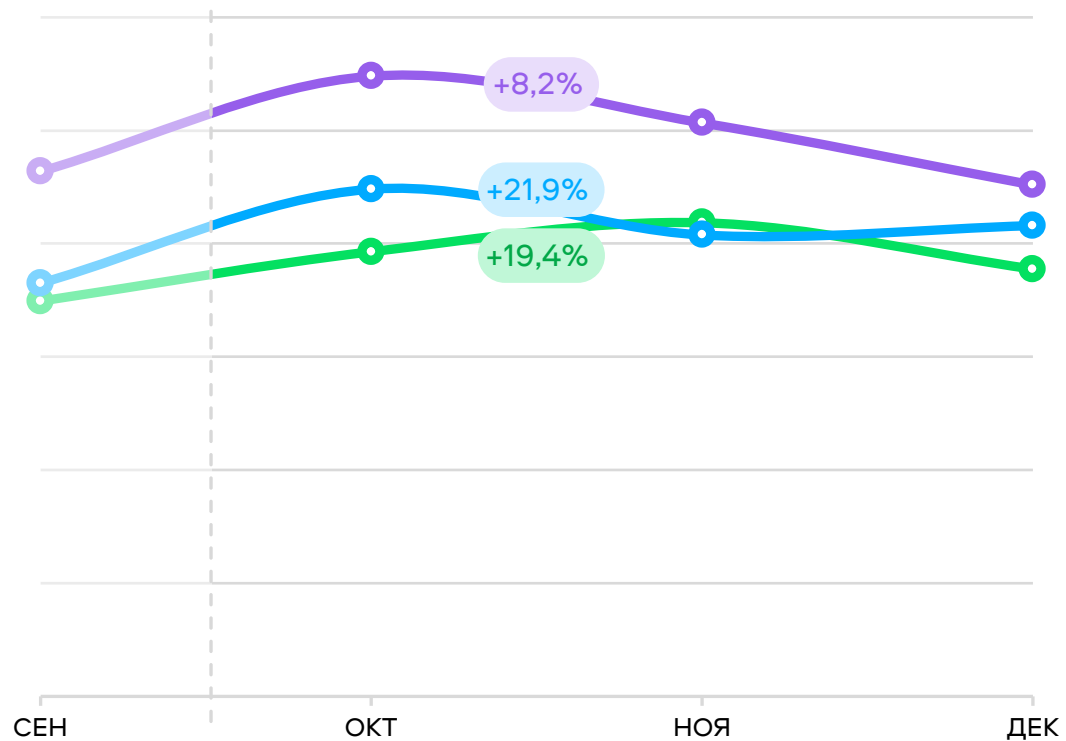
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 4 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Складская недвижимость в РФ

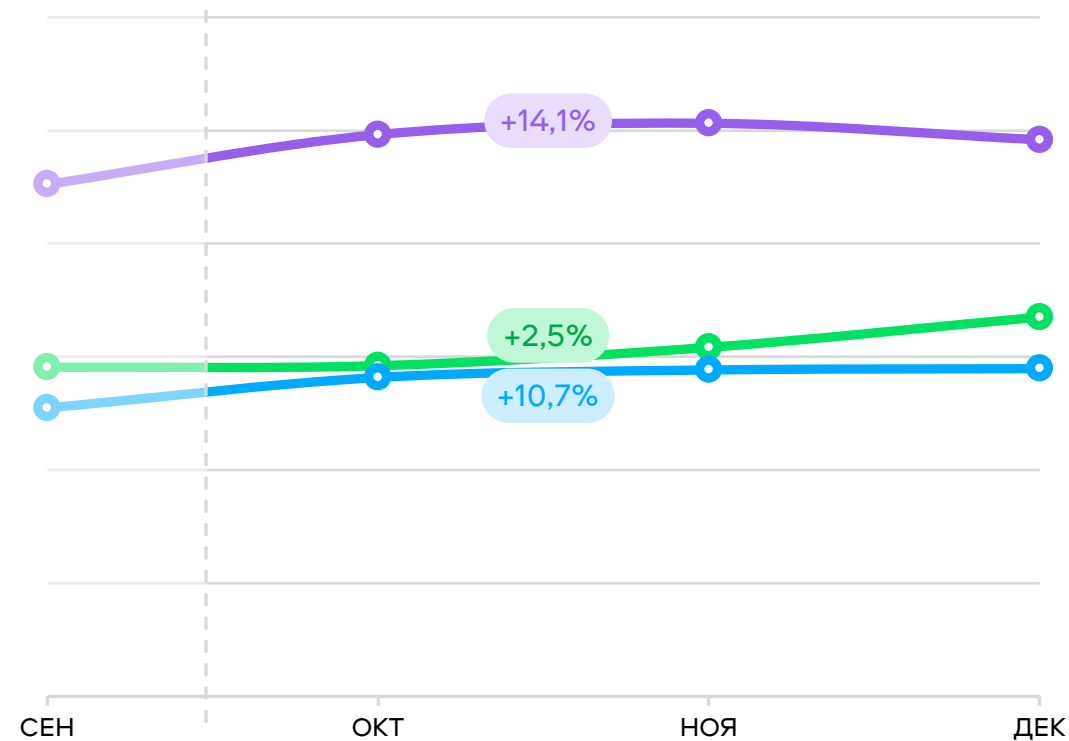


Продажа складов в РФ

Спрос на Авито за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 4 квартал 2024 г.



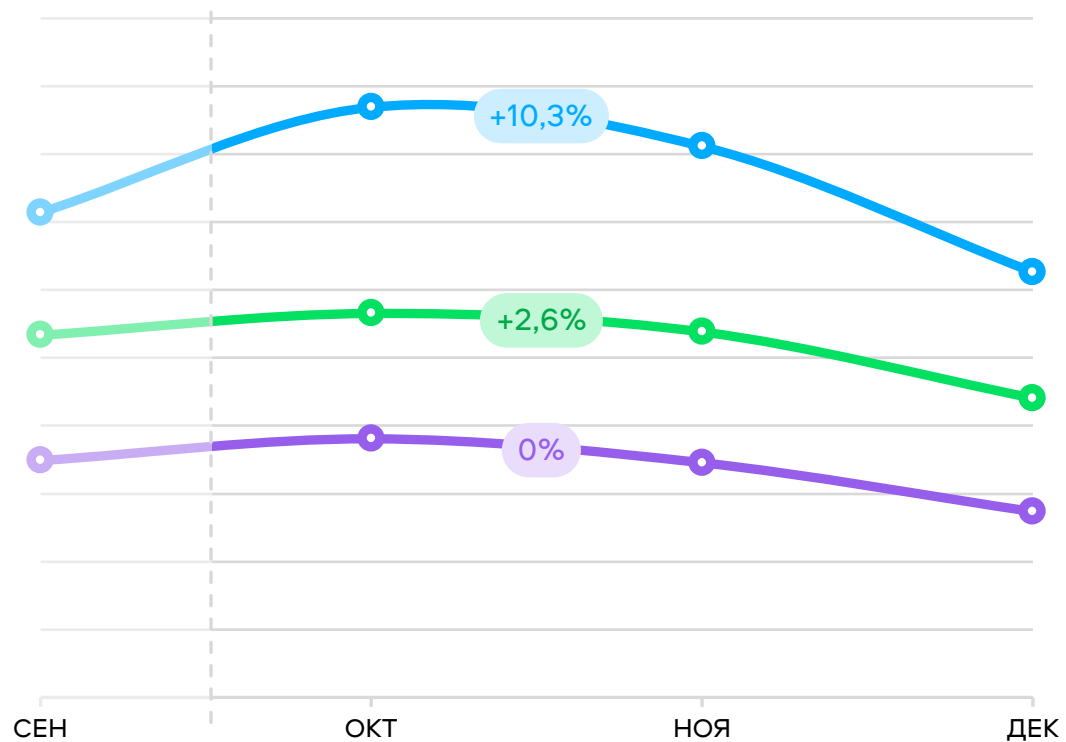
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q4 2024 г. по отношению к среднему значению Q3 2024 г.

Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к сентябрю 2024 г.

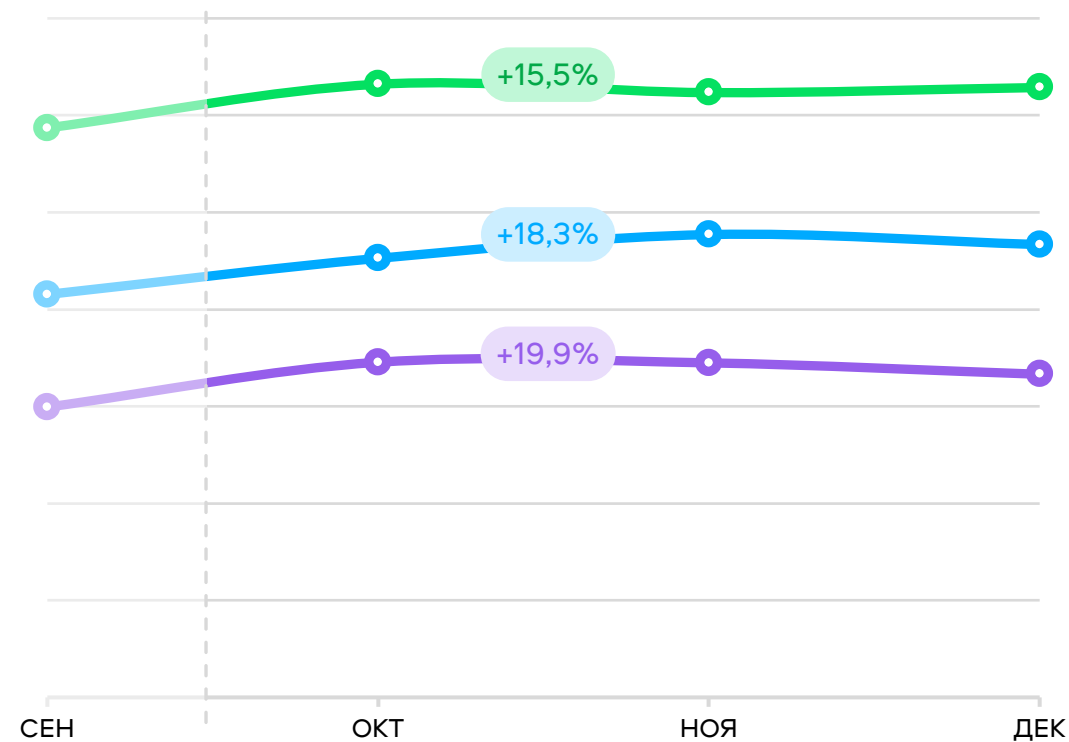
■ 0–100 м² ■ 101–1000 м² ■ 1000+ м²

Аренда складов в РФ

Спрос на Авито за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 4 квартал 2024 г.



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 ■ 101–1000 м² ■ 1000+ м²



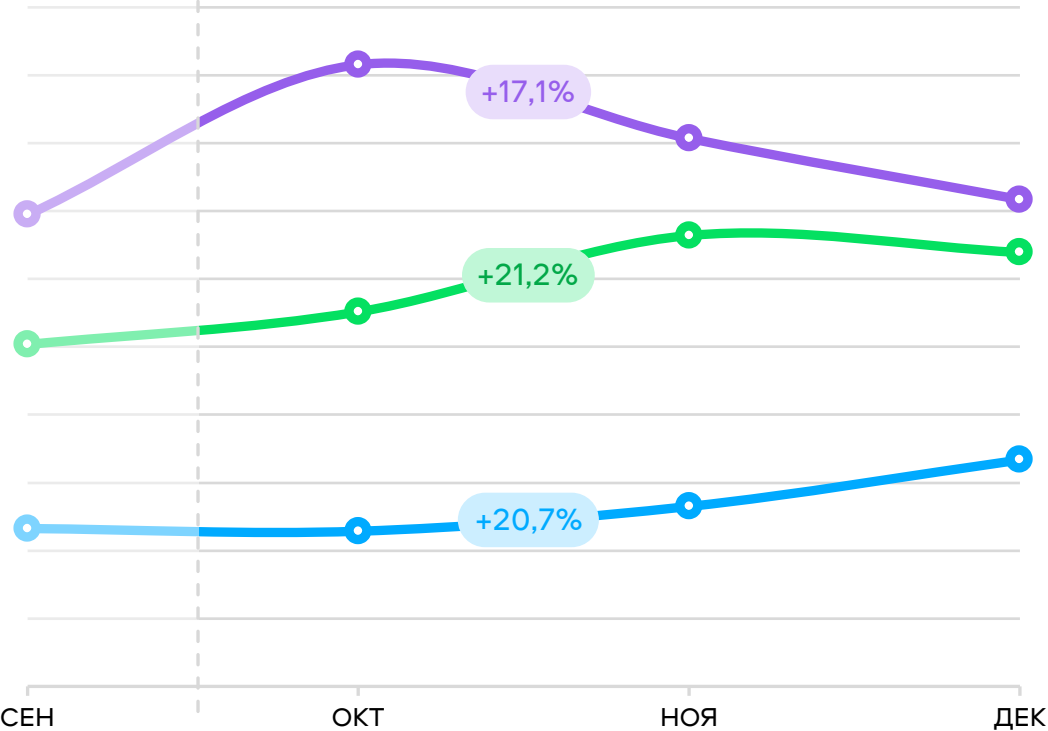
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 4 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Складская недвижимость в Москве

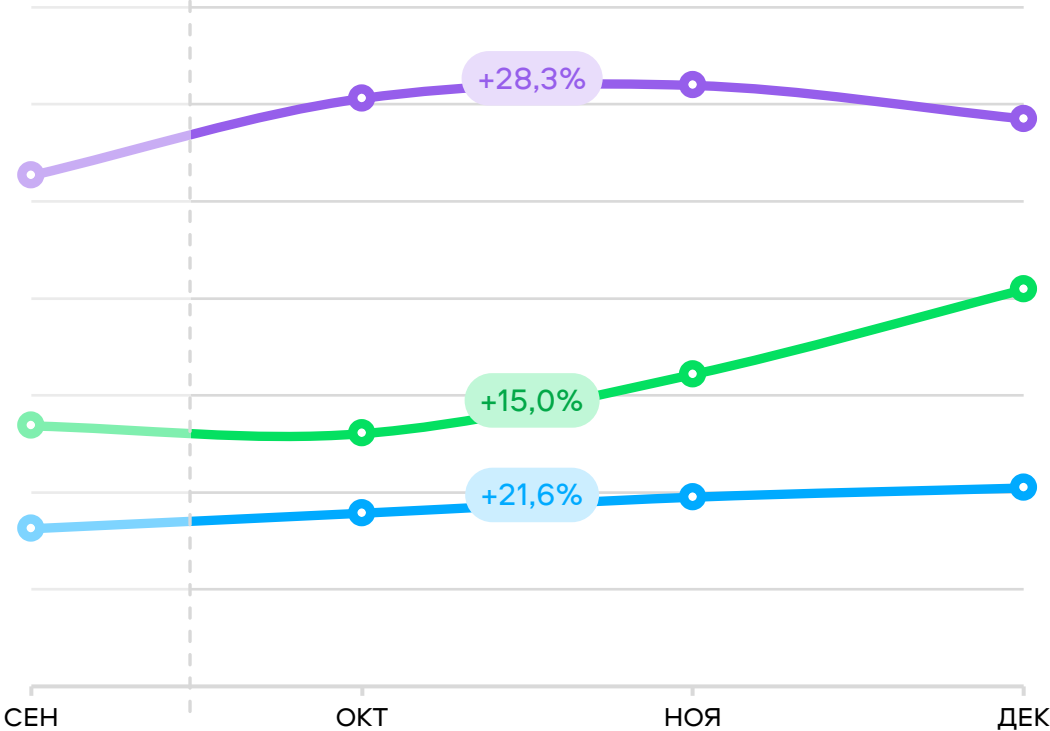


Продажа складов в Москве

Спрос на Авито
за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 4 квартал 2024 г.

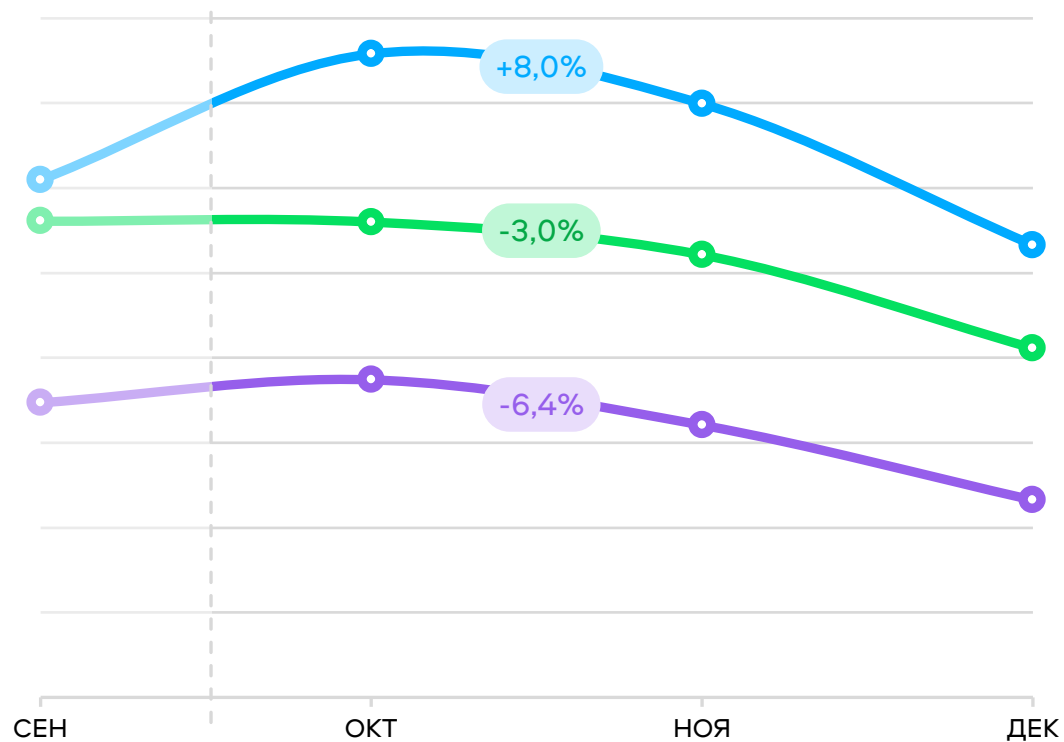


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q4 2024 г. по отношению к среднему значению Q3 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к сентябрю 2024 г.

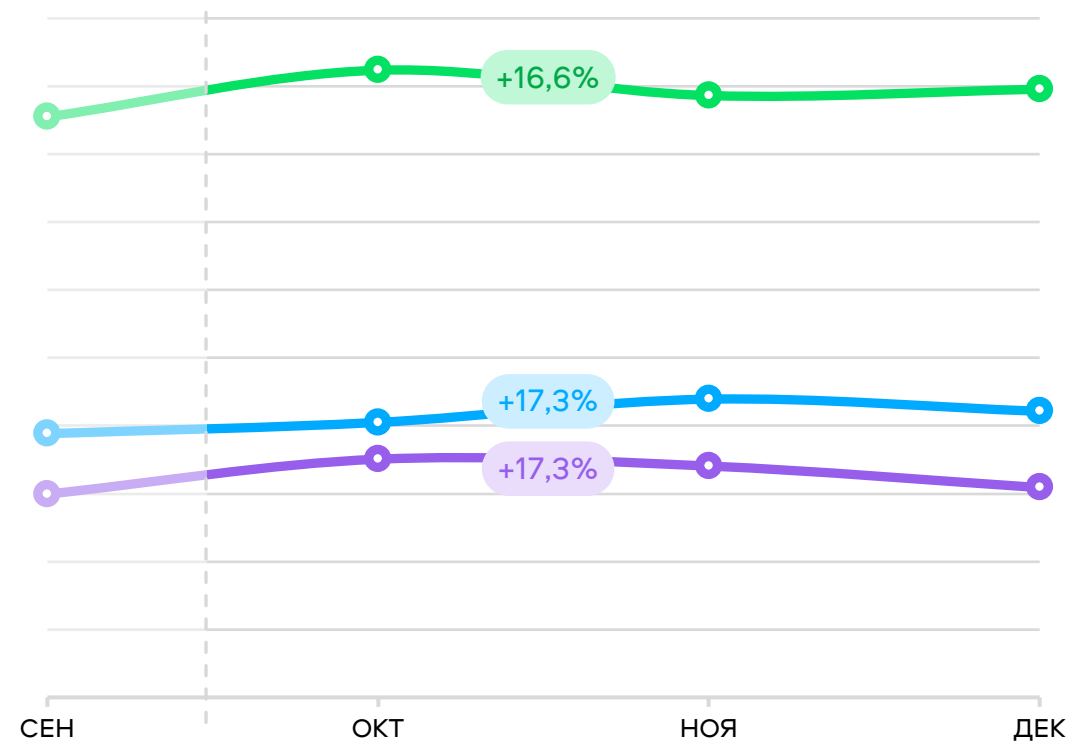
■ 0–100 м² ■ 101–1000 м² ■ 1000+ м²

Аренда складов в Москве

Спрос на Авито за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 4 квартал 2024 г.



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 ■ 101–1000 м² ■ 1000+ м²

Комментарий эксперта по складской недвижимости



По итогам 2024 года совокупная сумма купленных и арендованных складских помещений по всей России составила 6,2 млн кв. м, сократившись по сравнению с рекордным показателем 2023 года на 14%. Несмотря на это снижение, на рынке был зафиксирован второй по величине уровень спроса за всю историю наблюдений. Лидерами по структуре спроса в течение года оставались онлайн-операторы (42%), активно расширявшие логистические цепочки и поставки для масштабирования бизнес-процессов по стране. В Московском регионе по-прежнему сохранялась наибольшая деловая активность, где было реализовано 50% от общего объема спроса. В целом, на рынке складской недвижимости наблюдалась повышенная деловая активность, ожидаемая к стабилизации в 2025 году.

Евгений Бумагин

член совета директоров,

руководитель по работе со складскими и производственными помещениями IBC Real Estate



Комментарий эксперта по складской недвижимости



Постепенное замедление спроса к концу года способствовало увеличению доли свободных площадей. В частности, в Московском регионе и Северной столице на фоне появления доступных блоков в существующих и новых объектах уровень вакантности вырос до 1,5%. Ситуация подтверждается данными Авито Недвижимости о росте предложения на аренду и продажу объектов, а также снижении спроса.

В 2025 году мы ожидаем, что тенденция стабилизации спроса продолжится. После значительного увеличения складских портфелей компании сосредоточатся на оптимизации и повышении эффективности логистики на существующих мощностях.

Евгений Бумагин

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



Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 4 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

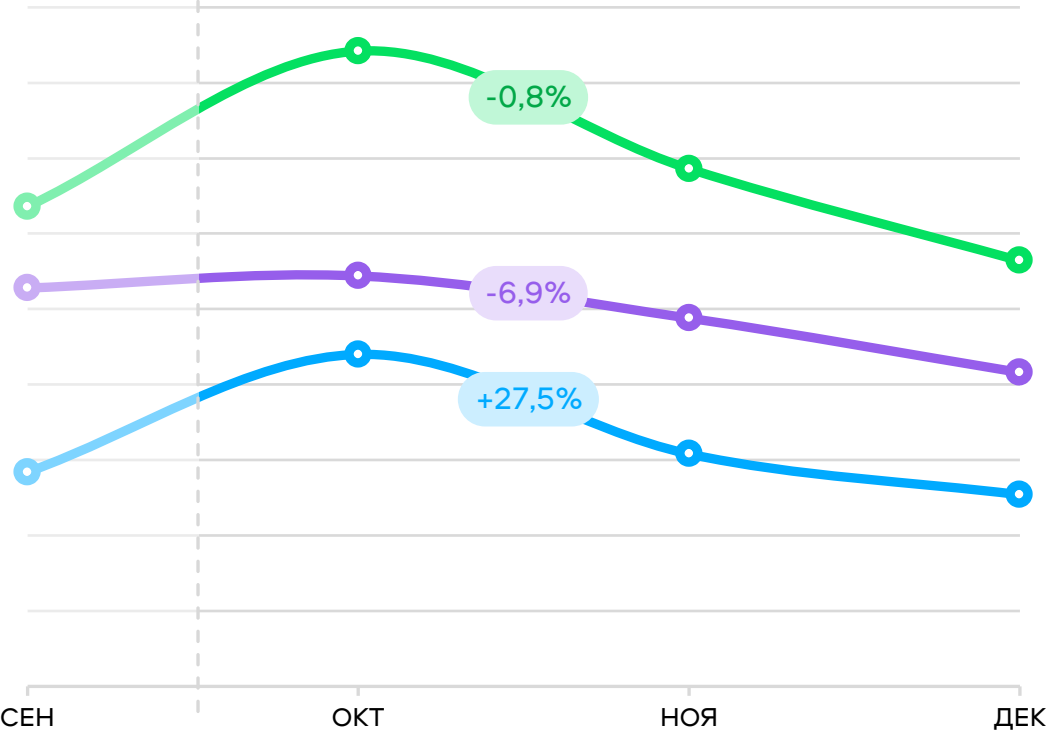


Складская недвижимость в Санкт-Петербурге

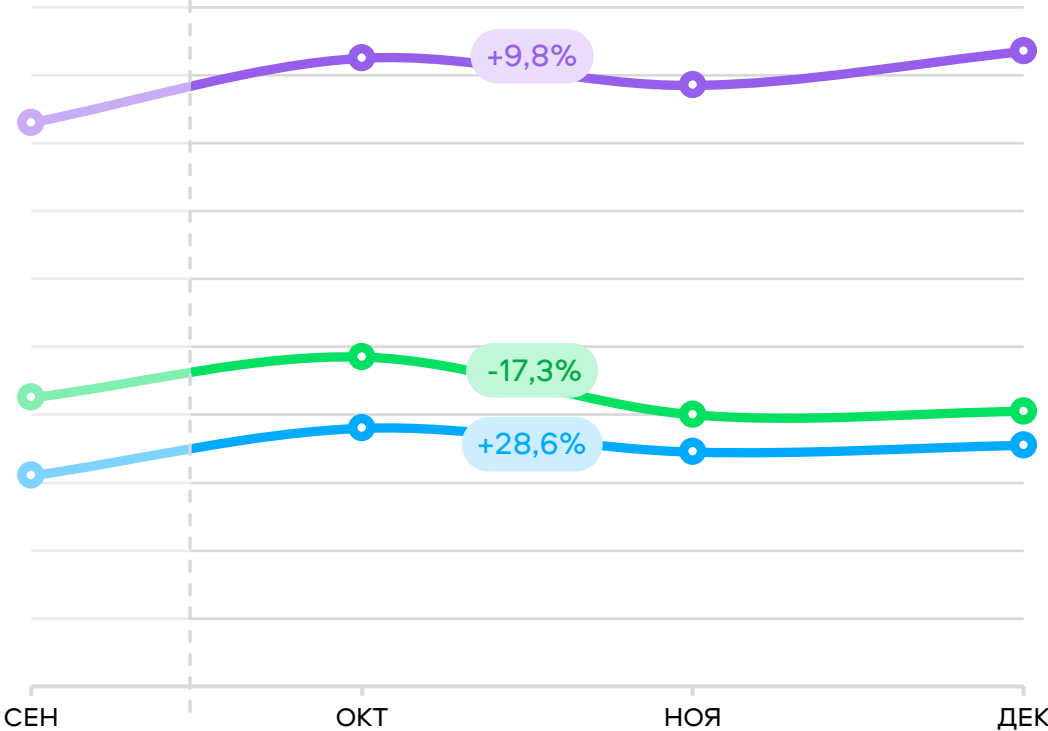


Продажа складов в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито
за 4 квартал 2024 г.



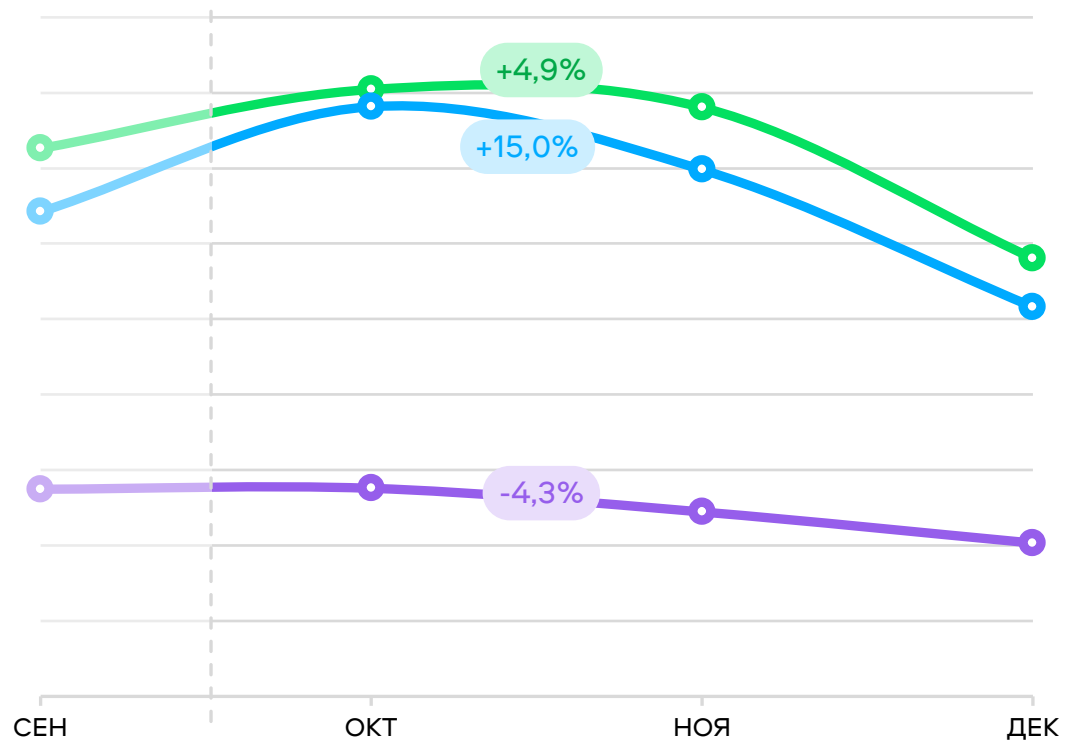
Предложение на Авито
за 4 квартал 2024 г.



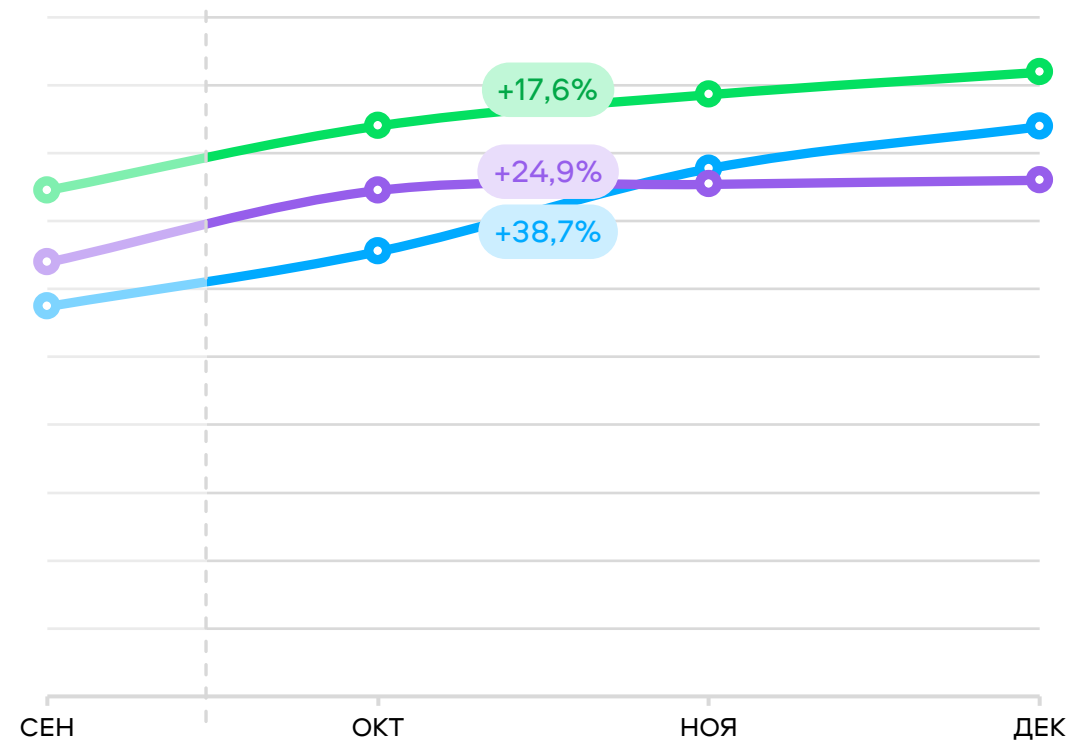
■ 0–100 м² ■ 101–1000 м² ■ 1000+ м²

Аренда складов в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 4 квартал 2024 г.



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 ■ 101–1000 м² ■ 1000+ м²



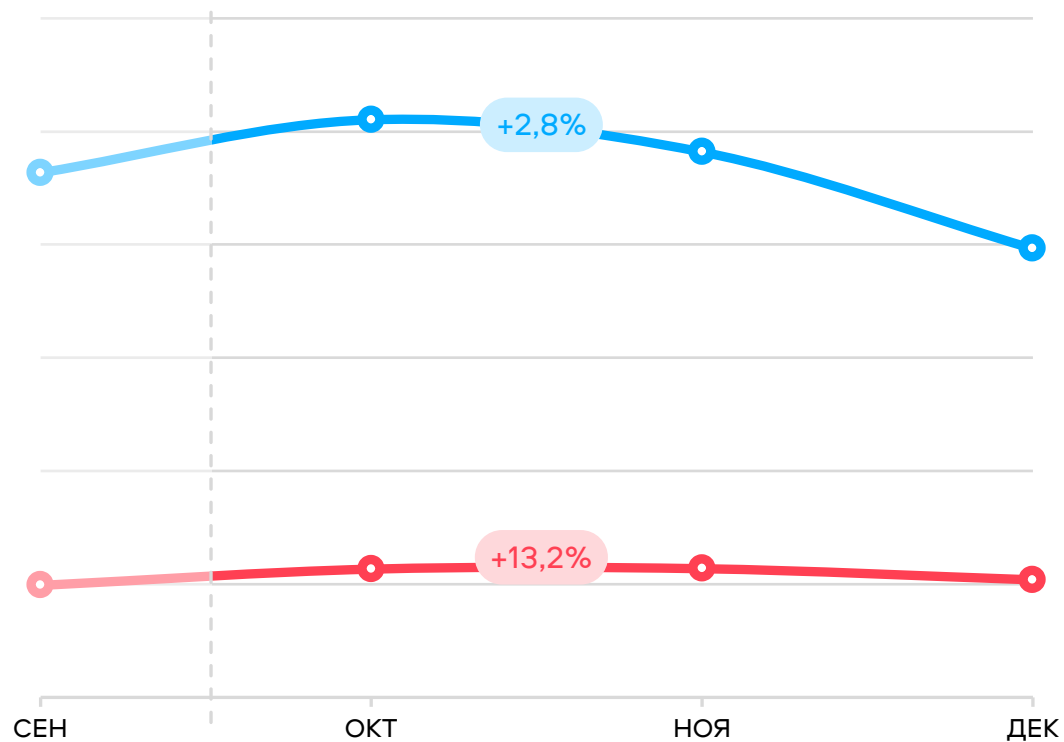
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 4 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Торговая недвижимость в РФ

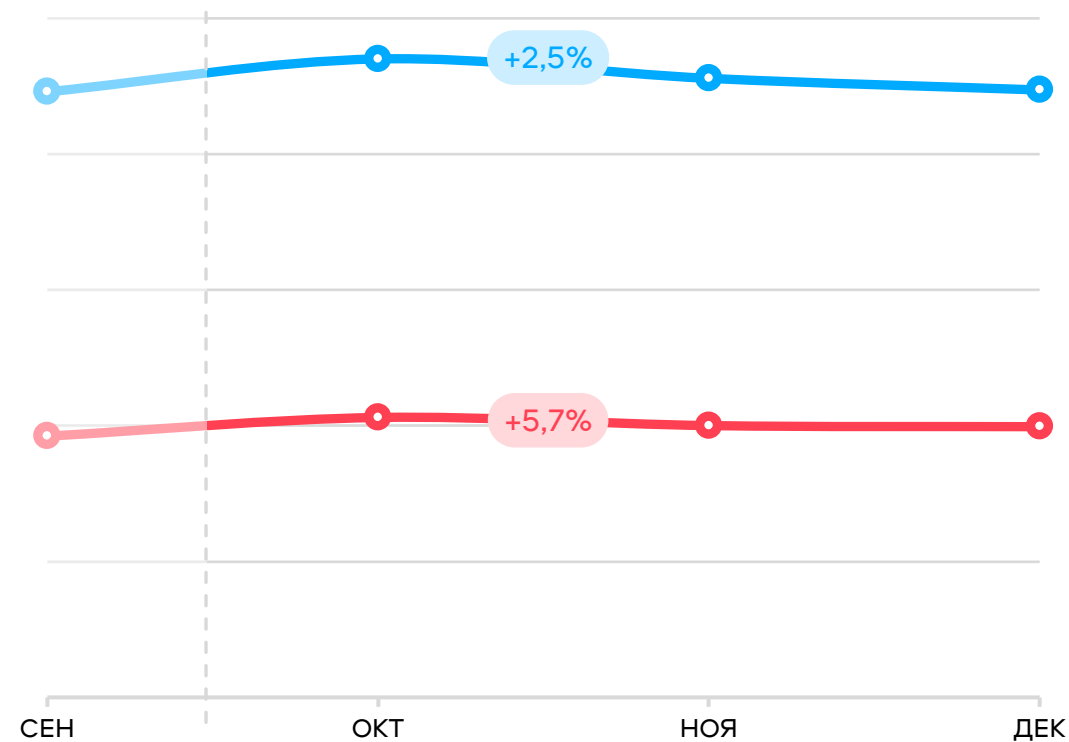


Торговая недвижимость до 100 м² в РФ

Спрос на Авито за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 4 квартал 2024 г.

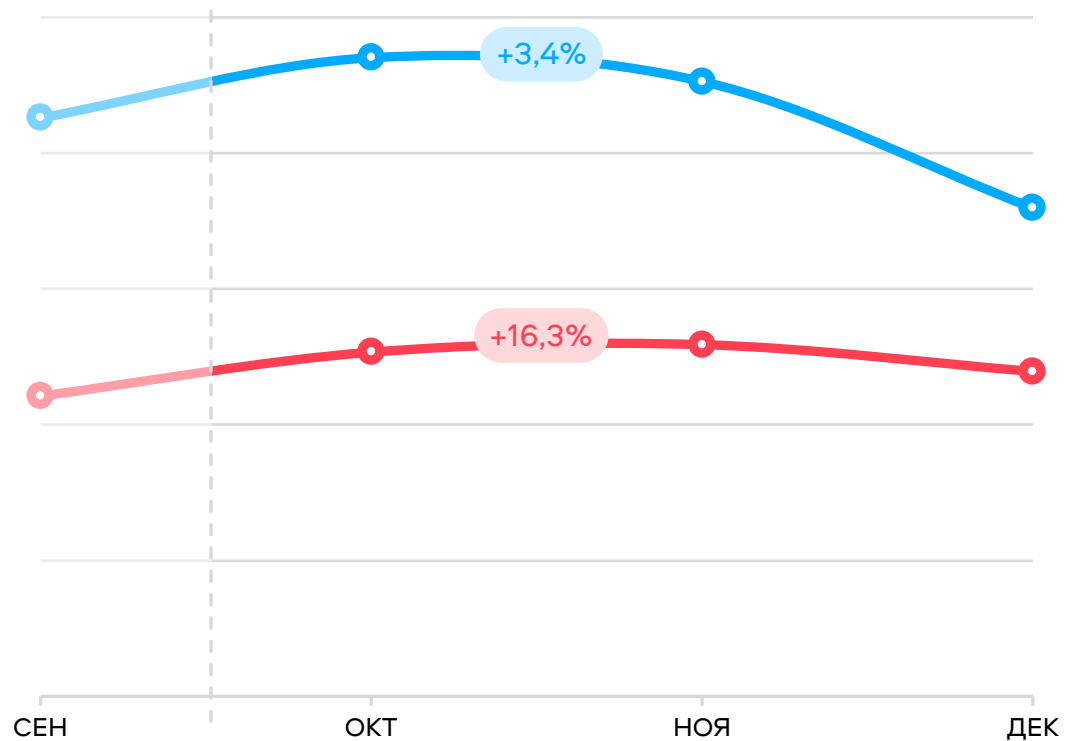


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q4 2024 г. по отношению к среднему значению Q3 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к сентябрю 2024 г.

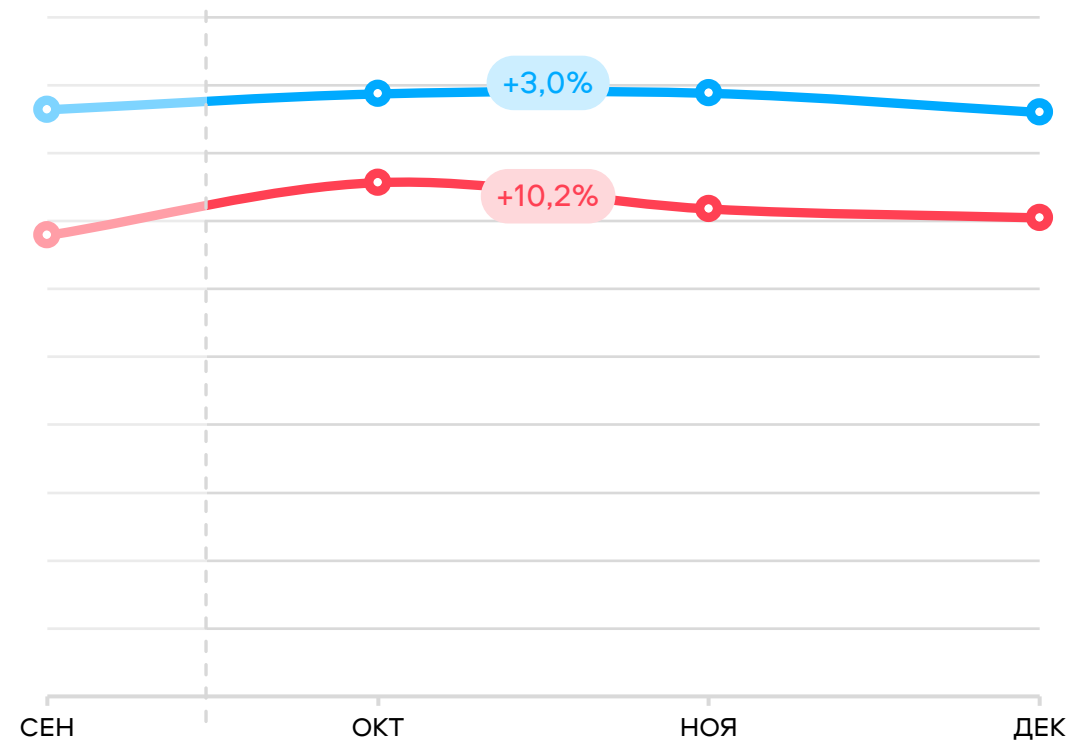
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость 101–300 м² в РФ

Спрос на Авито
за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 4 квартал 2024 г.



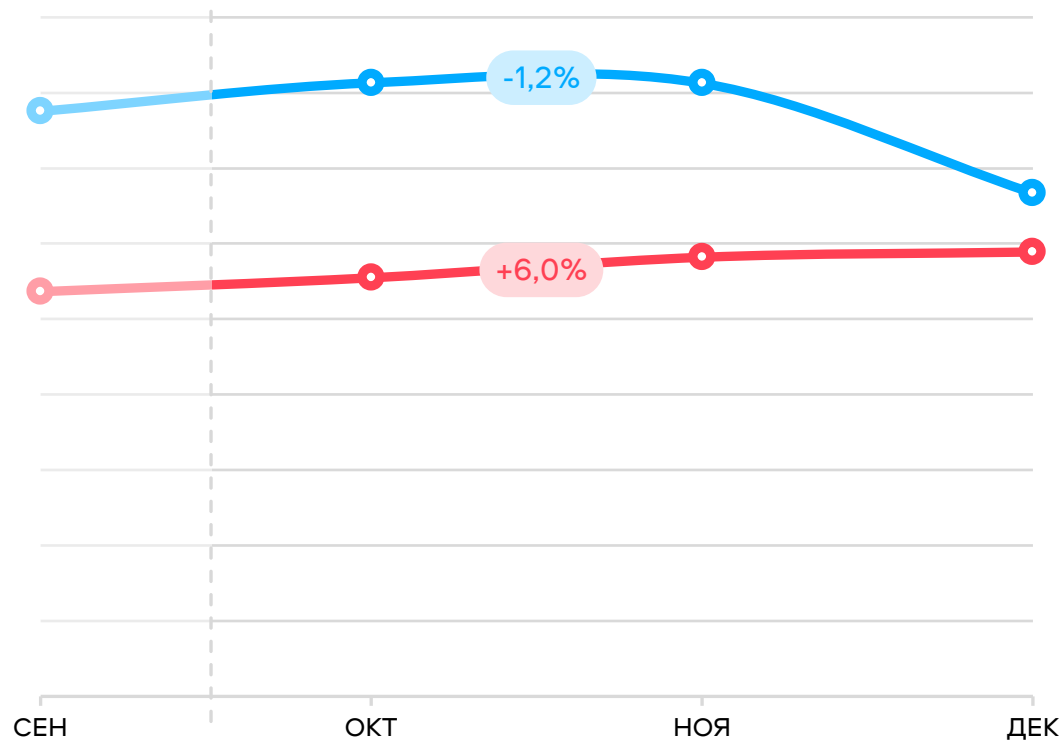
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q4 2024 г. по отношению к среднему значению Q3 2024 г.

Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к сентябрю 2024 г.

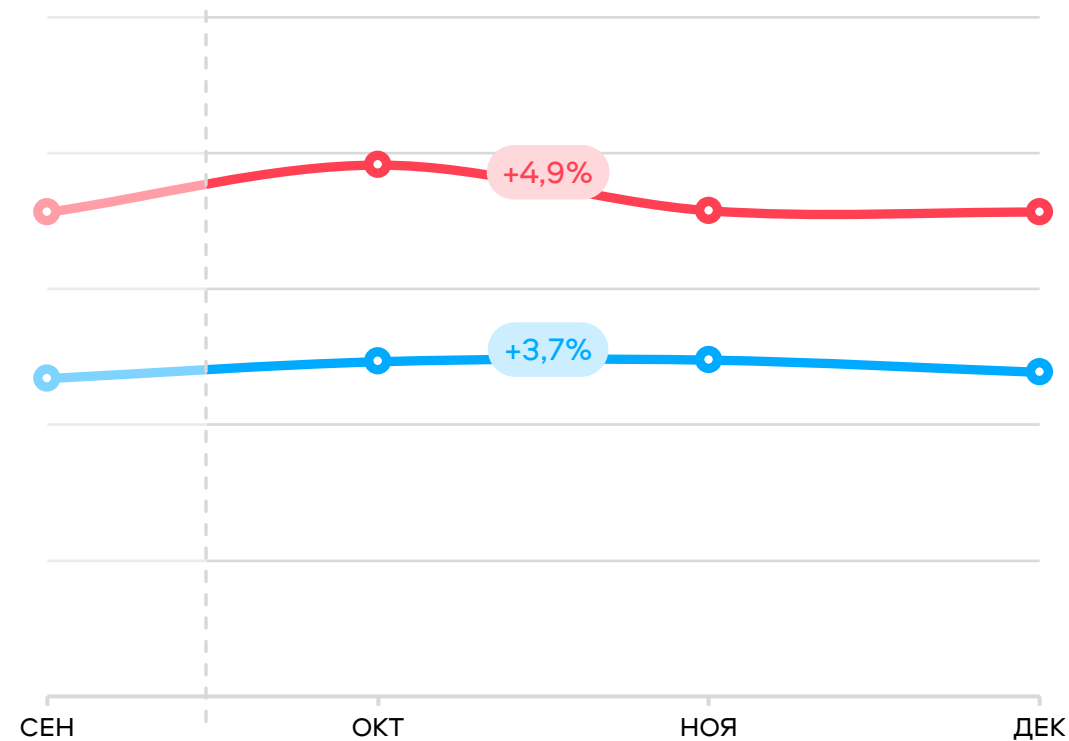
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость от 300 м² в РФ

Спрос на Авито за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 4 квартал 2024 г.

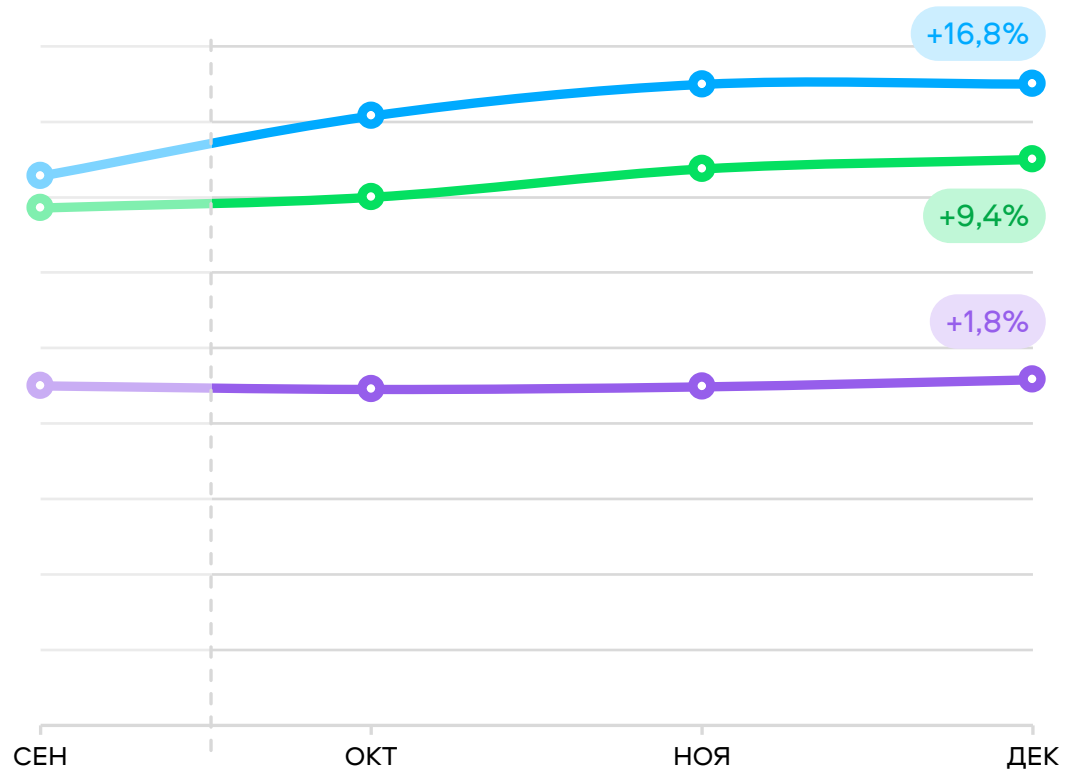


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q4 2024 г. по отношению к среднему значению Q3 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к сентябрю 2024 г.

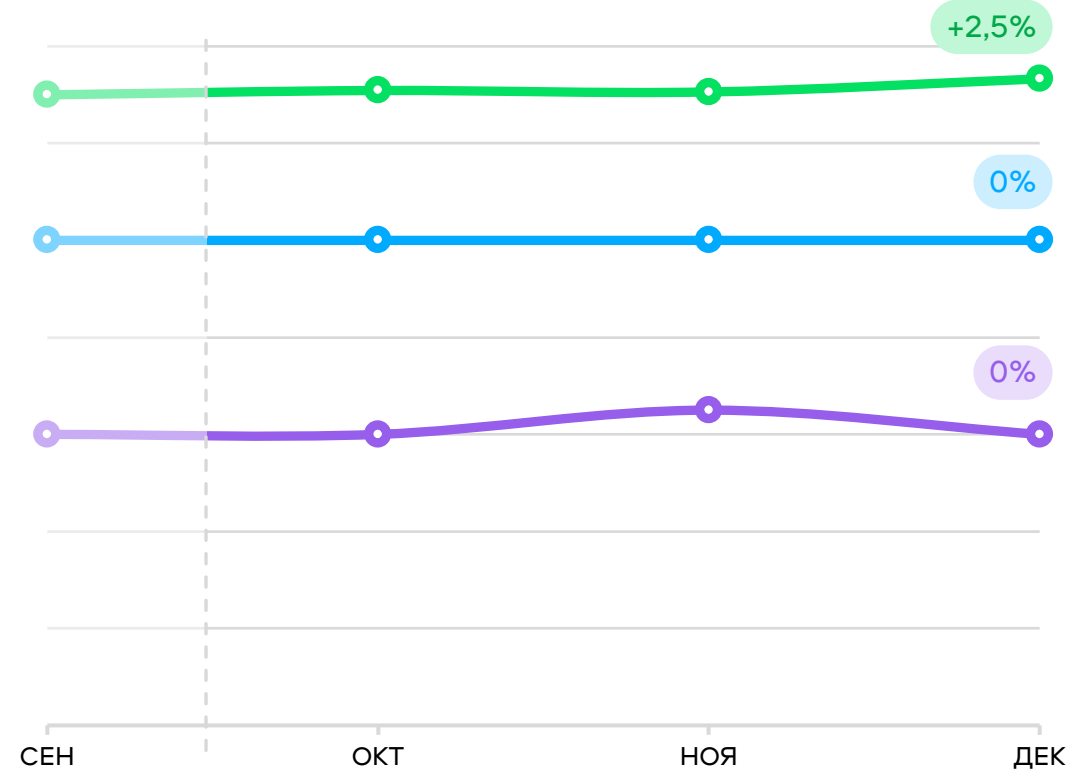
■ Продажа ■ Аренда

Цены на торговую недвижимость в РФ

Медианная цена продажи 1 м² на Авито
за 4 квартал 2024 г., тыс. ₽



Медианная цена аренды 1 м² на Авито
за 4 квартал 2024 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



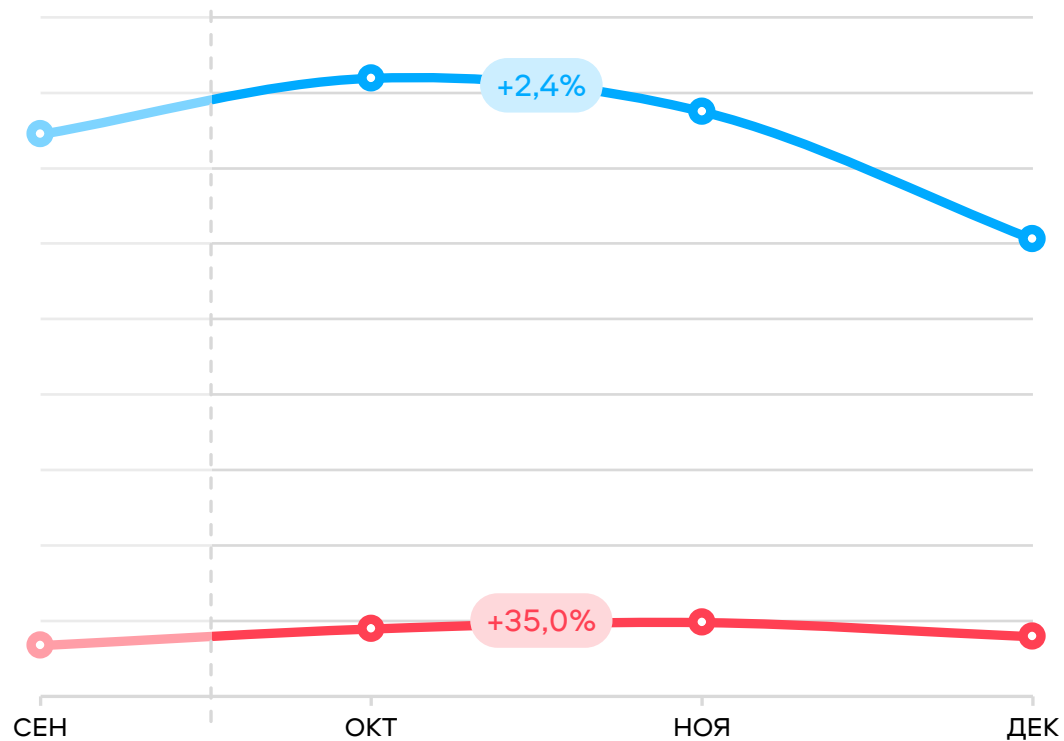
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 4 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Торговая недвижимость в Москве

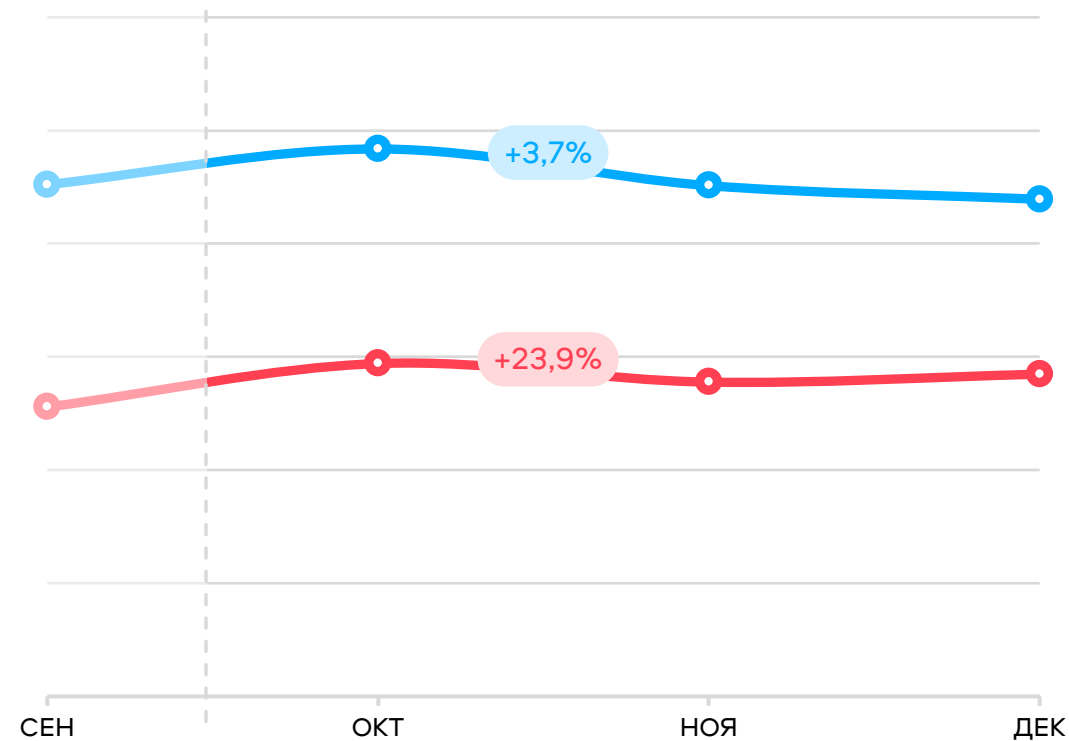


Торговая недвижимость до 100 м² в Москве

Спрос на Авито за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 4 квартал 2024 г.

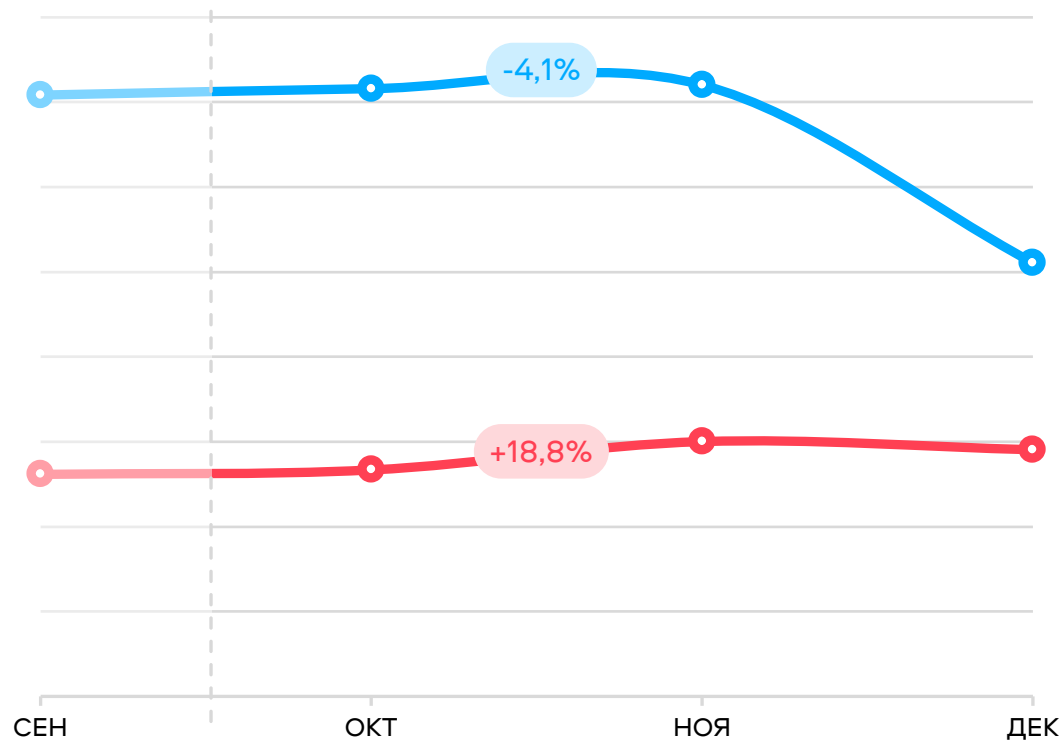


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q4 2024 г. по отношению к среднему значению Q3 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к сентябрю 2024 г.

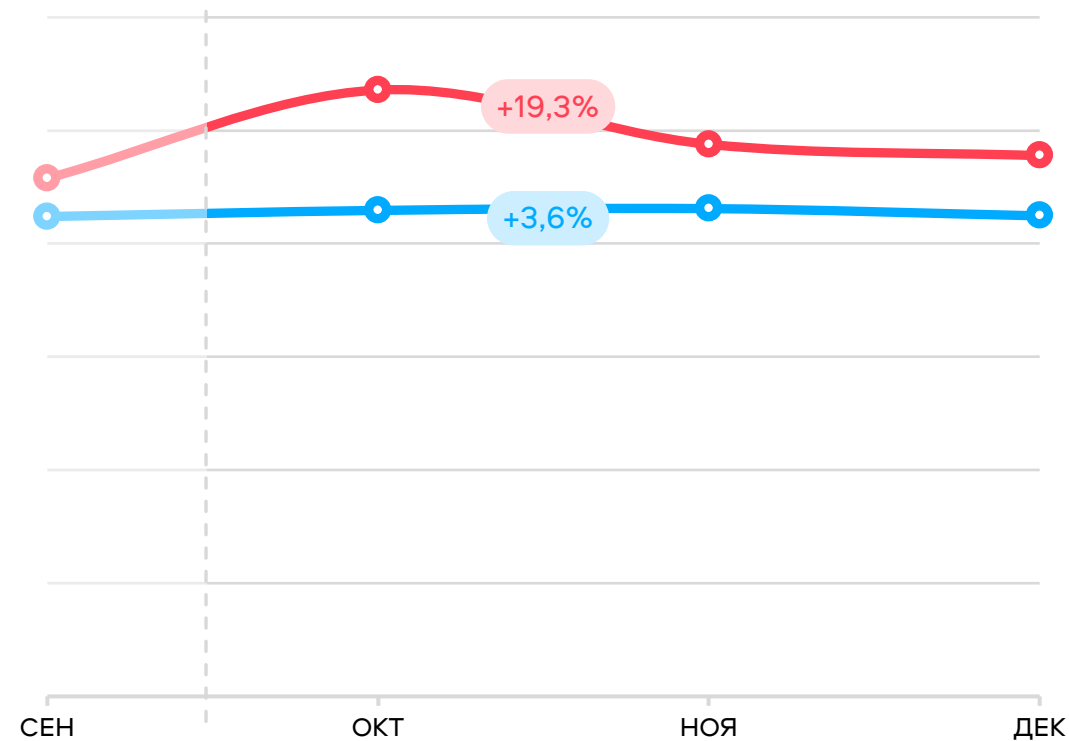
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость 101–300 м² в Москве

Спрос на Авито
за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 4 квартал 2024 г.

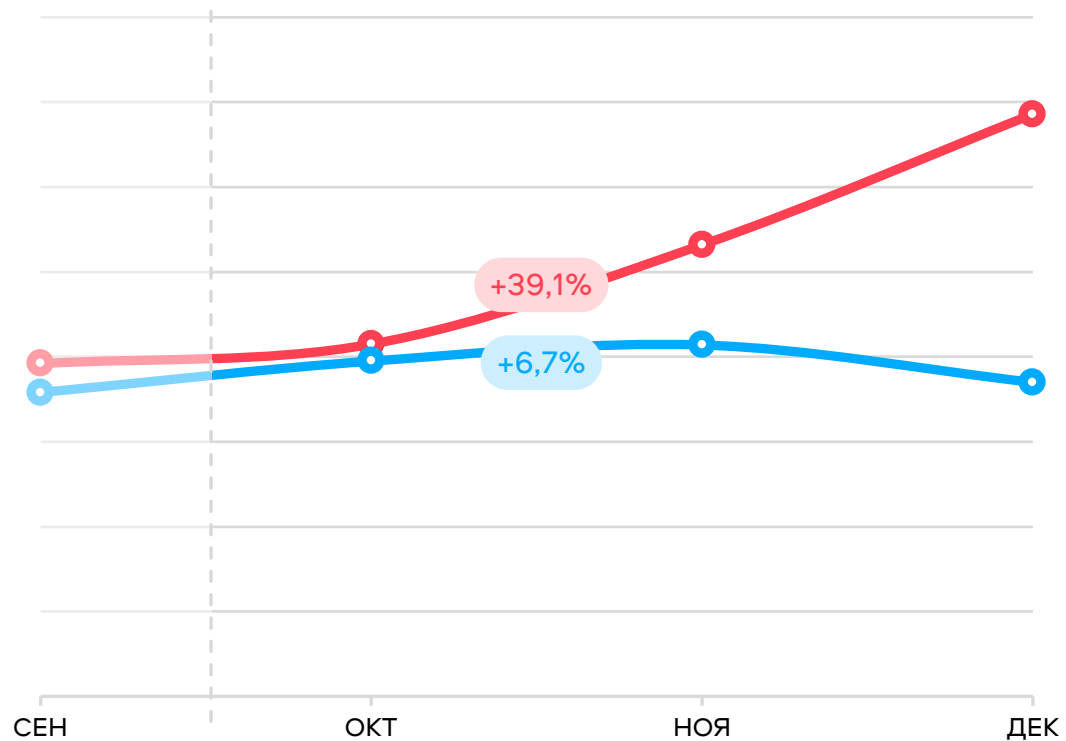


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q4 2024 г. по отношению к среднему значению Q3 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к сентябрю 2024 г.

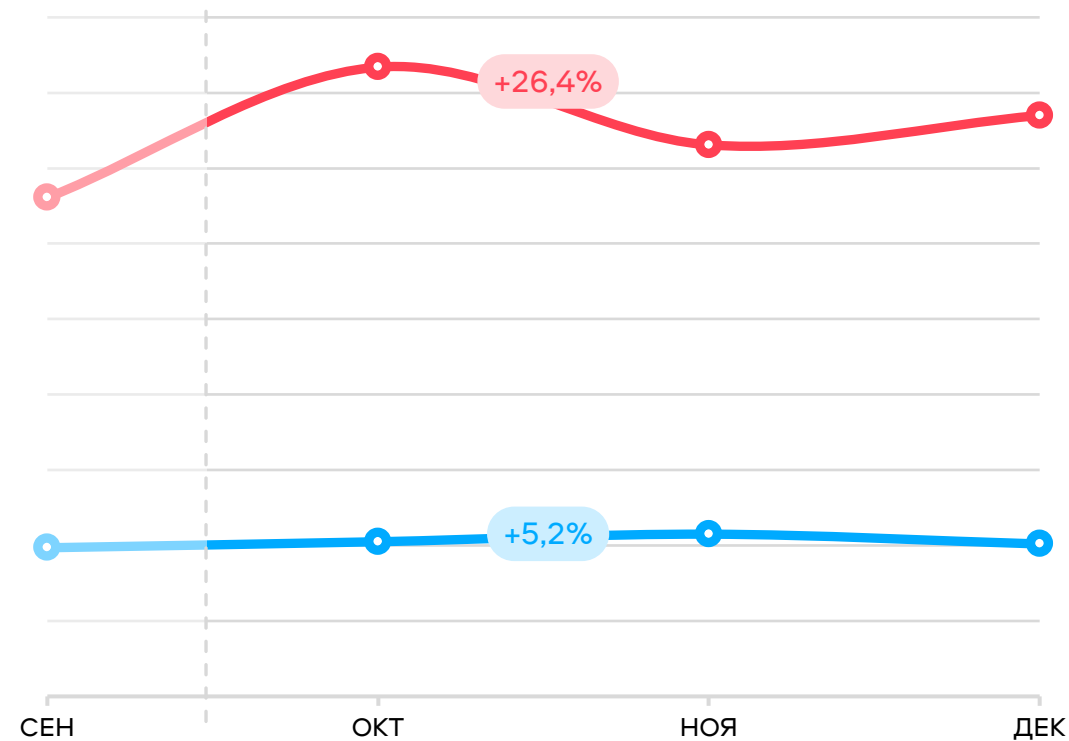
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость от 300 м² в Москве

Спрос на Авито за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 4 квартал 2024 г.

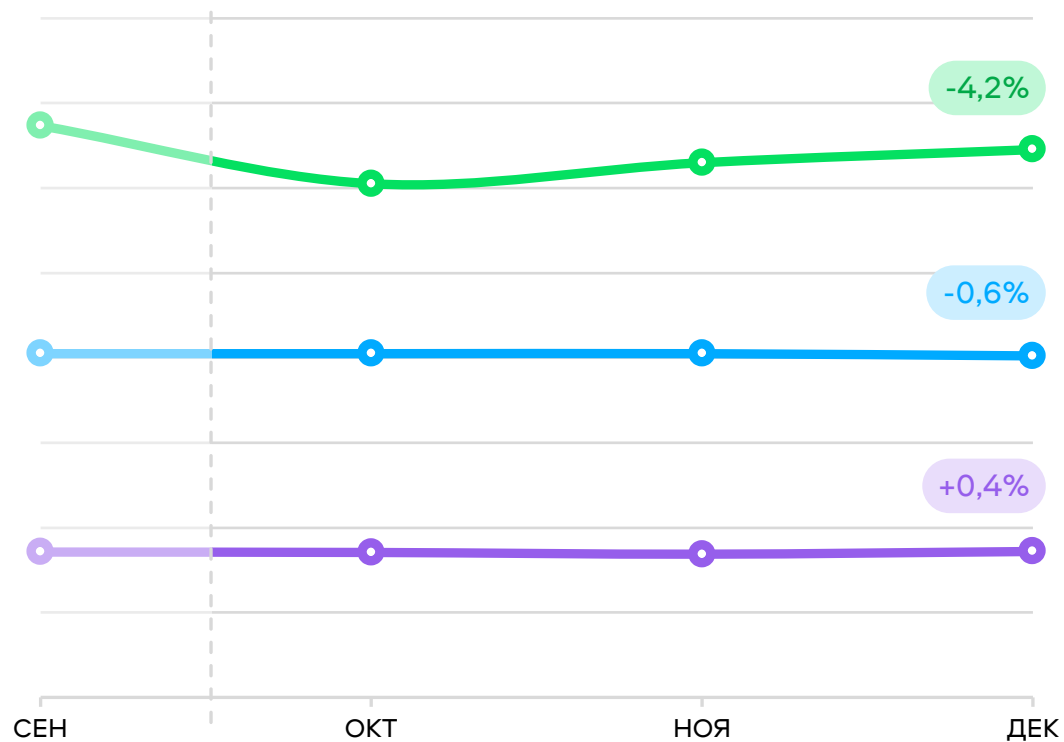


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q4 2024 г. по отношению к среднему значению Q3 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к сентябрю 2024 г.

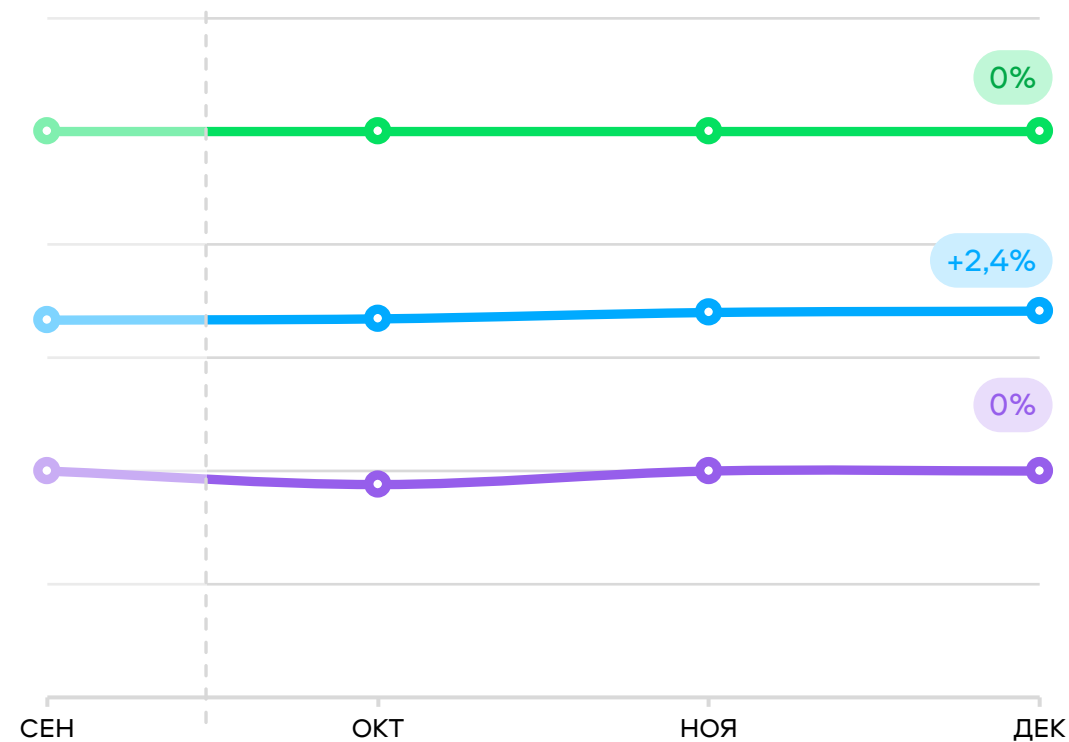
■ Продажа ■ Аренда

Цены на торговую недвижимость в Москве

Медианная цена продажи 1 м² на Авито
за 4 квартал 2024 г., тыс. ₽



Медианная цена аренды 1 м² на Авито
за 4 квартал 2024 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



По итогам 2024 года в России введено 429 тыс. кв. м качественных торговых центров, причем основная часть этого объема обеспечена регионами России – 71% или 306 тыс. кв. м. Доля столичных ТЦ, открытие которых состоялось в 2024 году, составила 29% или 123 тыс. кв. м в абсолютных значениях. В наступившем году к вводу в эксплуатацию запланировано 200 тыс. кв. м в Москве, 136 тыс. кв. м в Санкт-Петербурге и около 280 тыс. кв. м в остальных регионах, причем преимущественно это будут проекты, по которым сроки открытий были перенесены с прошлого года. По предварительным оценкам, оборот розничной торговли в 2024 году составил 55,6 трлн руб., показав прирост на 7,2% год к году.

Можно сказать, что рынок торговой недвижимости переживает сегодня состояние нестабильности. Многие иностранные бренды ушли, а российские пока не в полной мере способны оправдать потребительские ожидания.

Владимир Чернусь

руководитель направления торговой
недвижимости IBC Real Estate



Комментарий эксперта по торговой недвижимости



Повышение арендных ставок и рост стоимости отделочных материалов затрудняют арендаторам решение вопросов, связанных с ремонтом и отделкой новых магазинов. При этом арендодатели не готовы за свой счет осуществлять отделку даже для престижных сетей, что усложняет новые сделки. Ситуация с доходностью торговых центров неоднородна и зависит от конкретного объекта. В профессиональных и топовых ТЦ Москвы, Санкт-Петербурга и городов-миллионников выручка в номинальном выражении выросла, однако существенно увеличились и операционные расходы, в результате чего прибыль в ряде проектов демонстрирует снижение.

Торговые центры адаптируются к изменениям: устаревает фонд объектов, увеличивается досуговая функция, а некоторые сегменты ритейла испытывают давление со стороны маркетплейсов. Тем не менее, качественные торговые центры под профессиональным управлением способны стабилизировать свою финансовую модель и привлечь инвесторов.

Владимир Чернусь

руководитель направления торговой
недвижимости IBC Real Estate





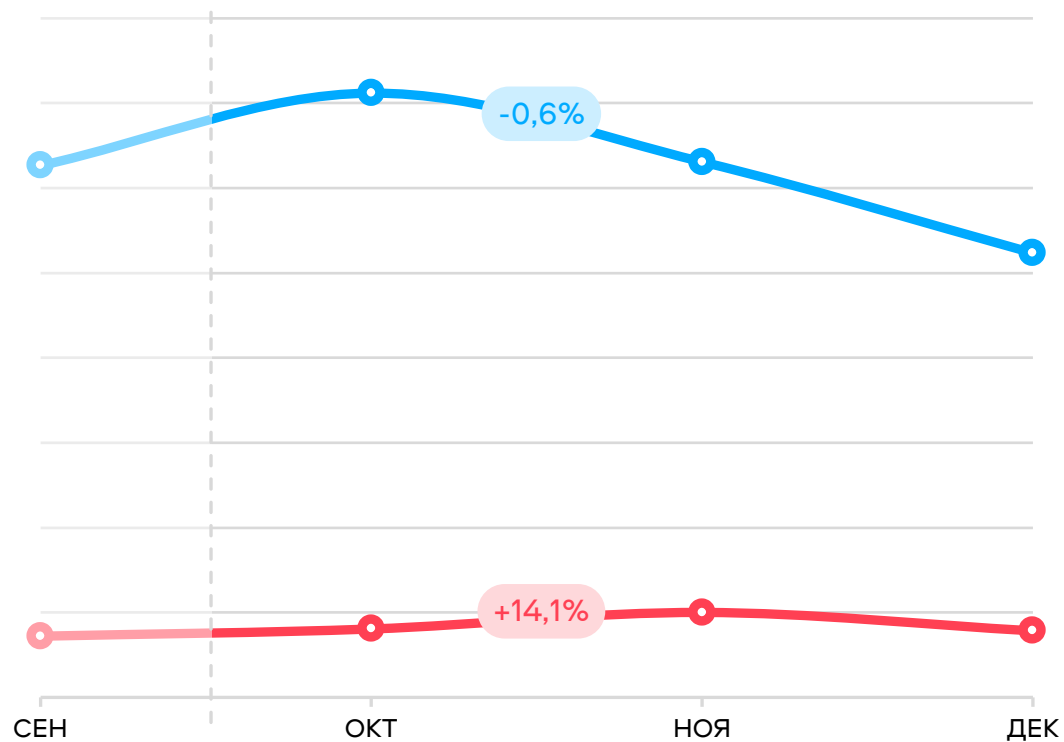
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 4 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Торговая недвижимость в Санкт-Петербурге

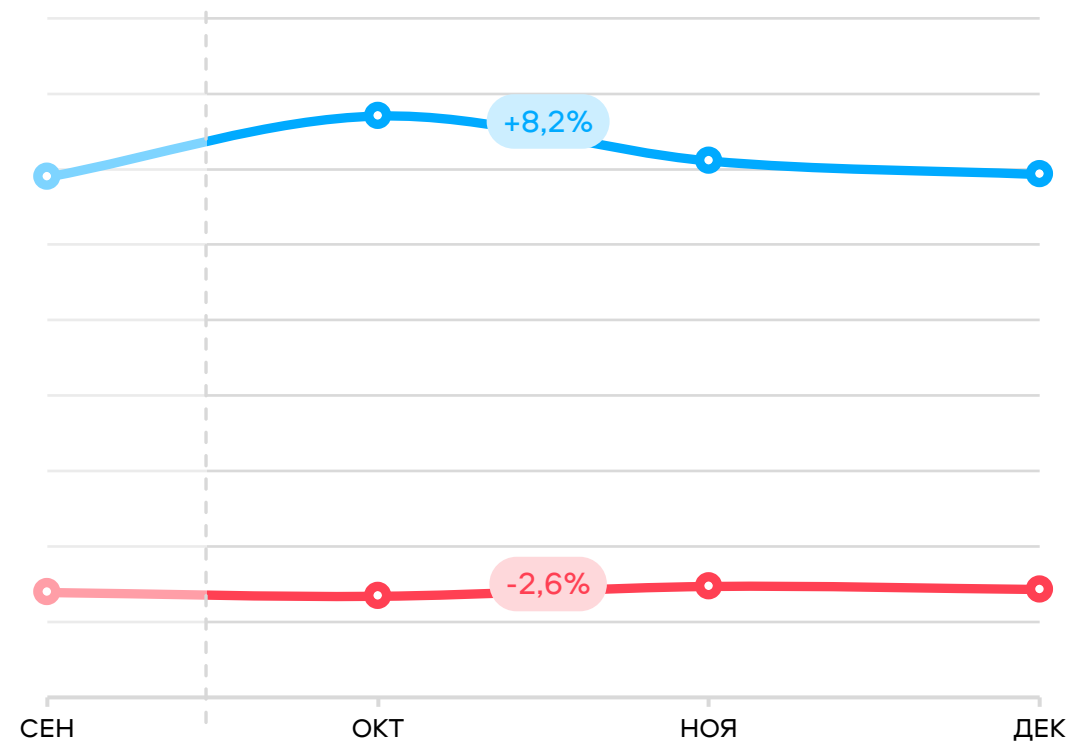


Торговая недвижимость до 100 м² в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито
за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 4 квартал 2024 г.



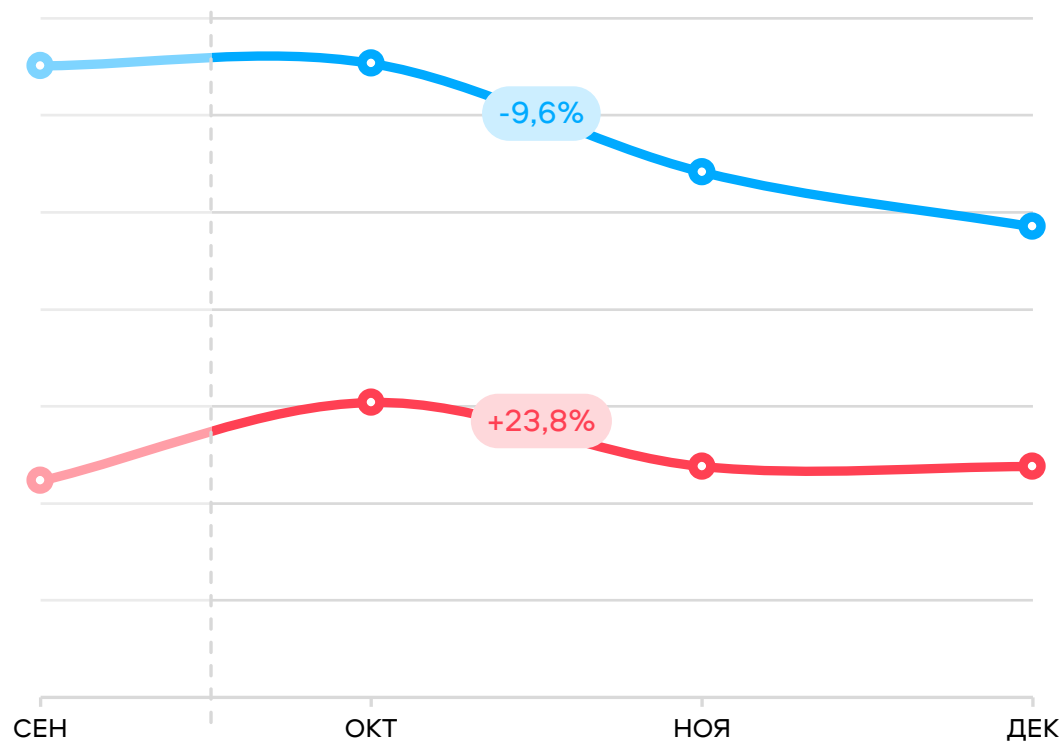
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение
Q4 2024 г. по отношению к среднему значению Q3 2024 г.

Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к сентябрю 2024 г.

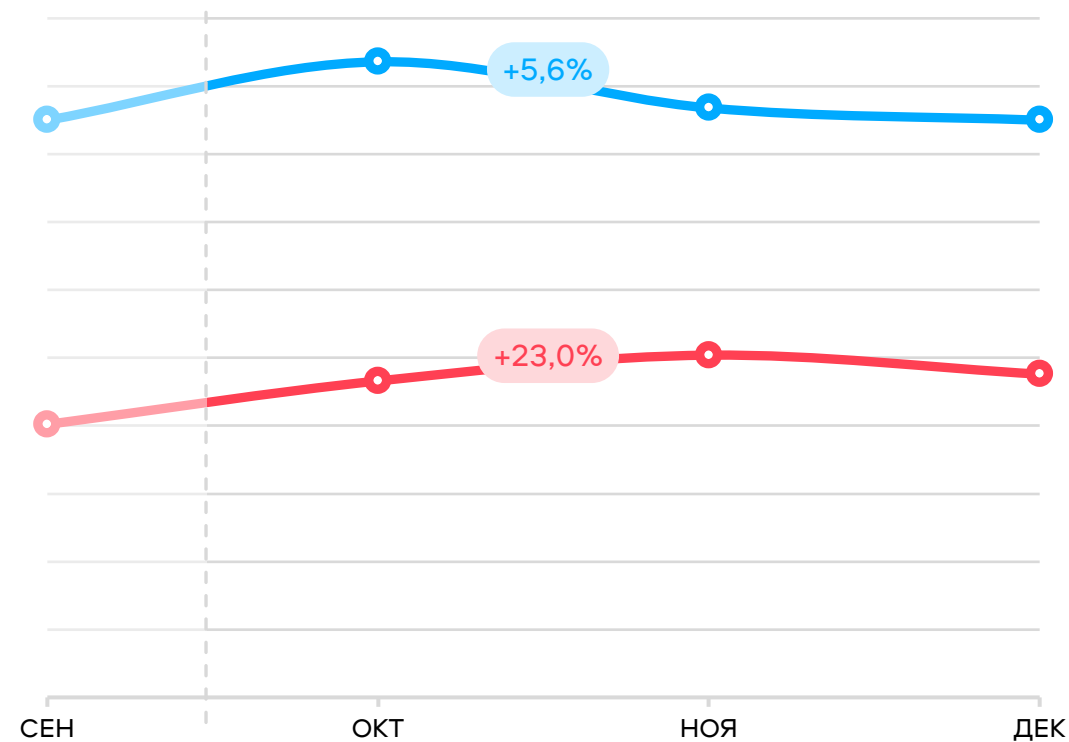
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость 101–300 м² в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито
за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 4 квартал 2024 г.

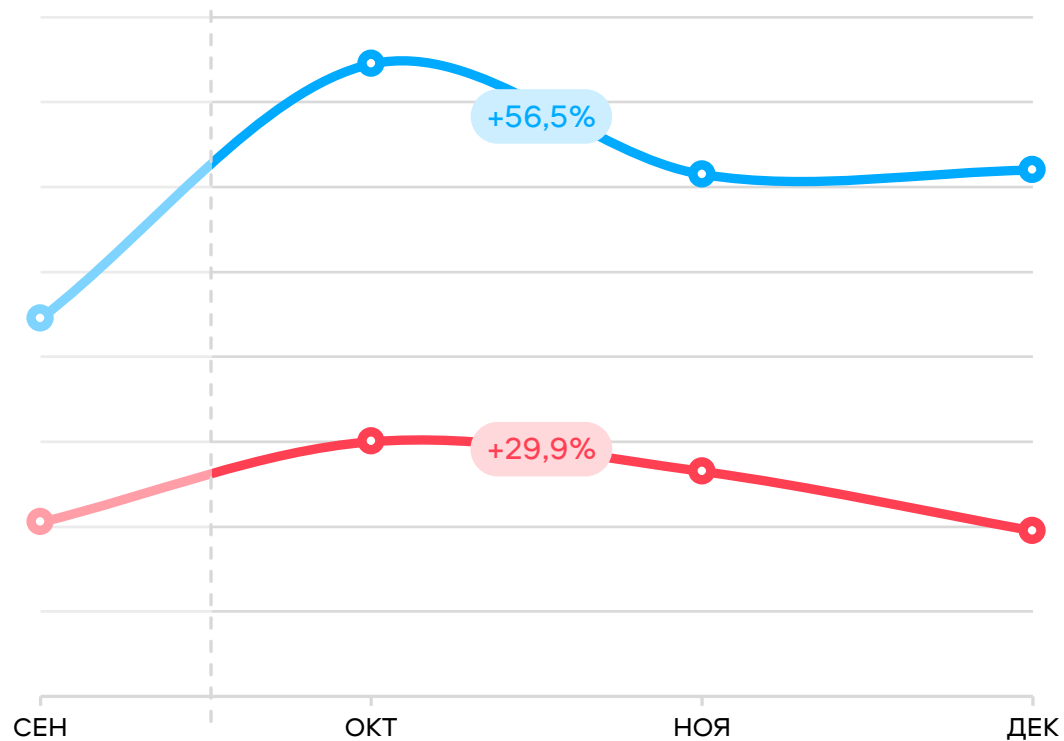


Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q4 2024 г. по отношению к среднему значению Q3 2024 г.
Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к сентябрю 2024 г.

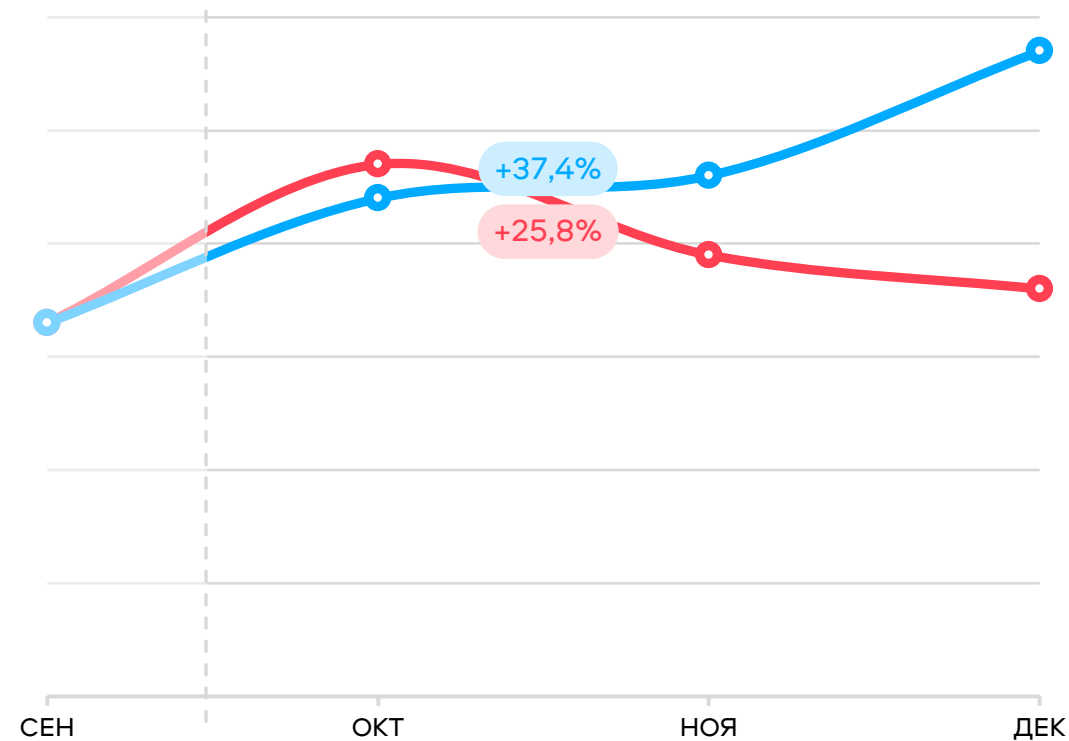
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость от 300 м² в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито
за 4 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 4 квартал 2024 г.



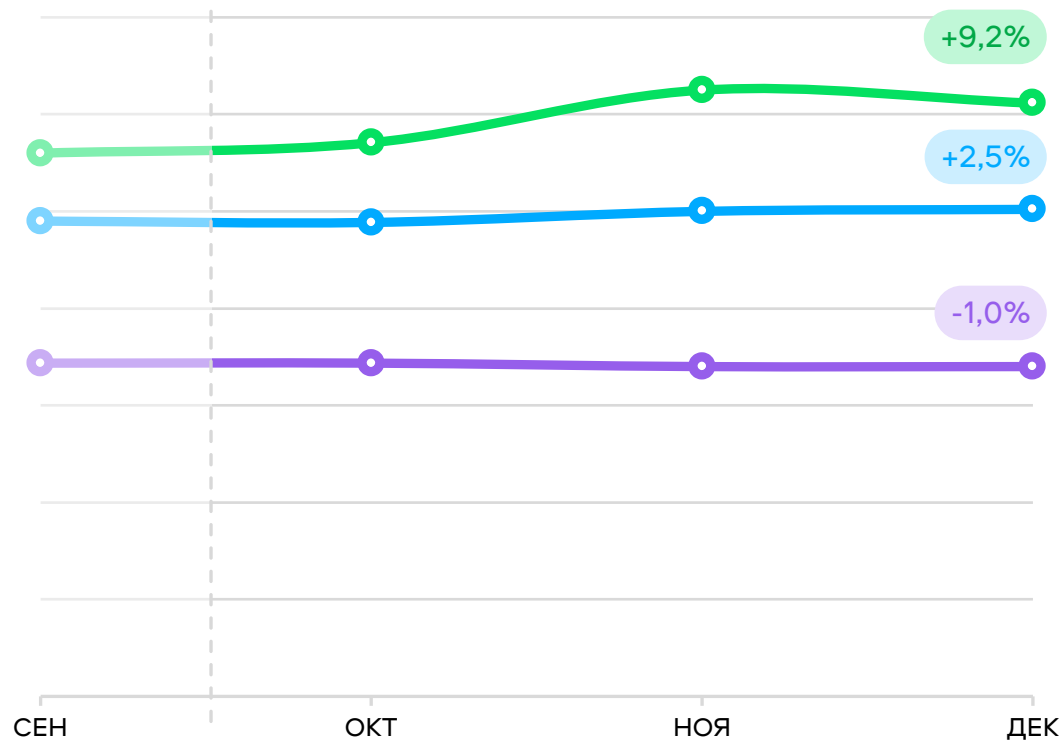
Проценты на графиках спроса и предложения указаны как среднее значение Q4 2024 г. по отношению к среднему значению Q3 2024 г.

Проценты на графике медианной цены указаны по отношению к сентябрю 2024 г.

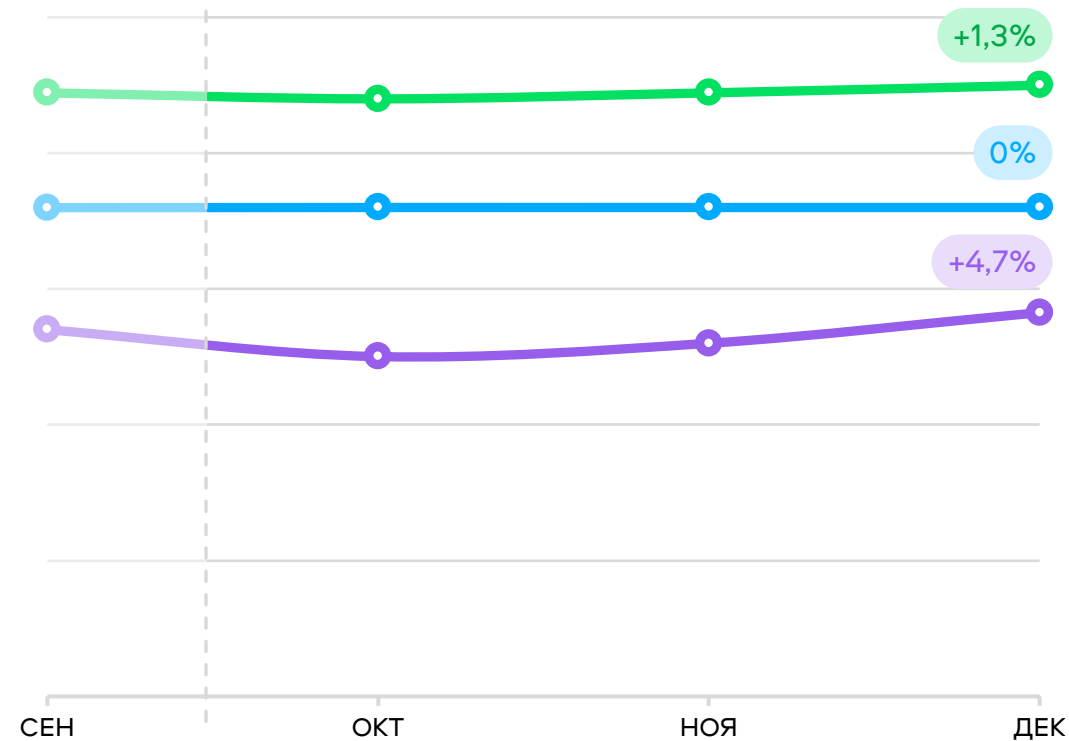
■ Продажа ■ Аренда

Цены на торговую недвижимость в Санкт-Петербурге

Медианная цена продажи 1 м² на Авито
за 4 квартал 2024 г., тыс. ₽



Медианная цена аренды 1 м² на Авито
за 4 квартал 2024 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

Вывод



4-й квартал традиционно стал одним из самых активных в 2024 году. Офисный сегмент демонстрирует рост спроса на покупку как в классе А, так и В. Мы наблюдаем устойчивый тренд на сокращение спроса на аренду больших площадей 500+ м² в пользу более мелкой нарезки, при этом спрос на покупку тех же площадей – растет.

В условиях дефицита качественных офисных площадей арендодатели могут себе позволить тщательный отбор клиентов и коррекцию ставок для текущих и новых договоров. Рост предложения к концу года может говорить о стремлении арендодателей к потенциальной ротации арендаторов.

Олег Изотов

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



Вывод



Складской сектор продолжает занимать первую строчку по спросу среди других типов коммерческой недвижимости. В продаже наибольший спрос приходится на сегмент 1000+ м², в аренде – 101–1000 м². При этом Санкт-Петербург и Ленинградская область напротив, проявляют активный интерес к нарезке 0-100 м², особенно в продаже.

В торговой недвижимости по России мы наблюдаем рост спроса во всех площадях за исключением группы 300+ м² в аренде. Там спрос снизился на 1,2%.

Для большинства типов коммерческой недвижимости темпы роста медианной цены продажи опережали темпы роста арендной ставки.

И как обычно, снижение спроса к январским праздникам ведет к повышенному отложенному спросу в 1 квартале 2025 года.

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



 **Avito Недвижимость**

**Спасибо
за внимание!**