

Обзор рынка коммерческой недвижимости

III 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



45,3 млн человек

ежемесячная аудитория Авито Недвижимости



**3,4 млн объявлений
о недвижимости**

доступно ежедневно в среднем за месяц



1,8 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 1 ноября 2024 г.

Ежемесячная аудитория Авито и Авито Недвижимости, количество объявлений и просмотров — внутренняя аналитика Авито за октябрь 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

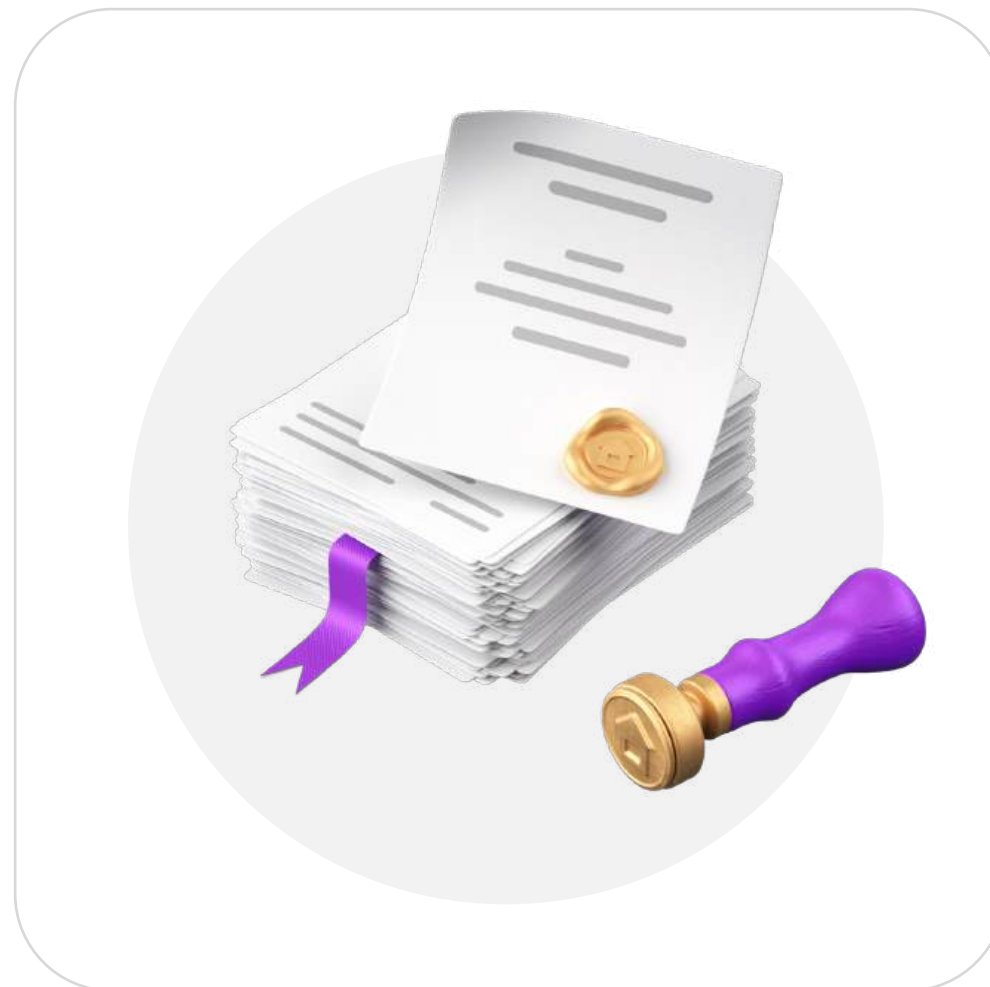
- 👁️ Просмотры телефона
- 💬 Сообщения в чате
- 📞 Звонки через приложение Авито

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.





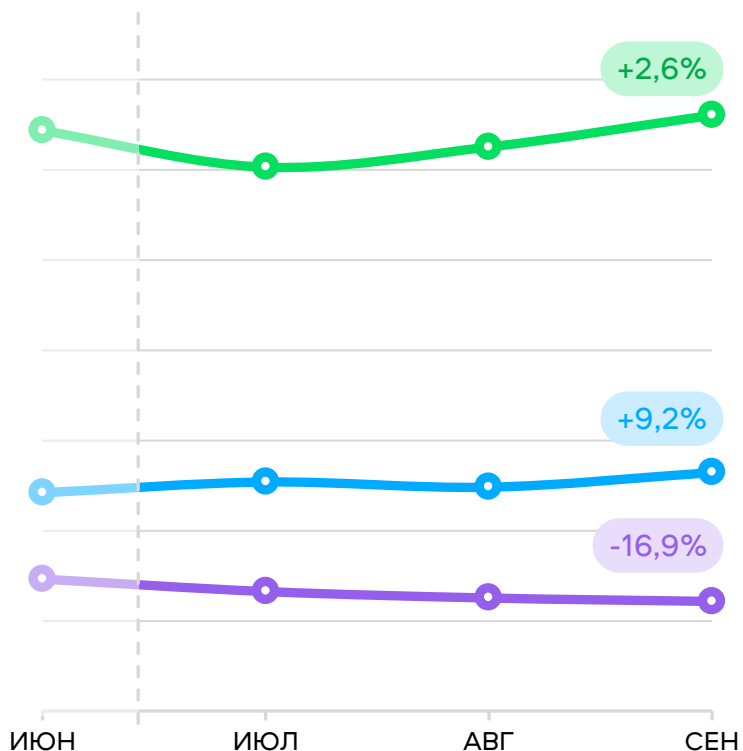
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 3 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Продажа офисов в РФ

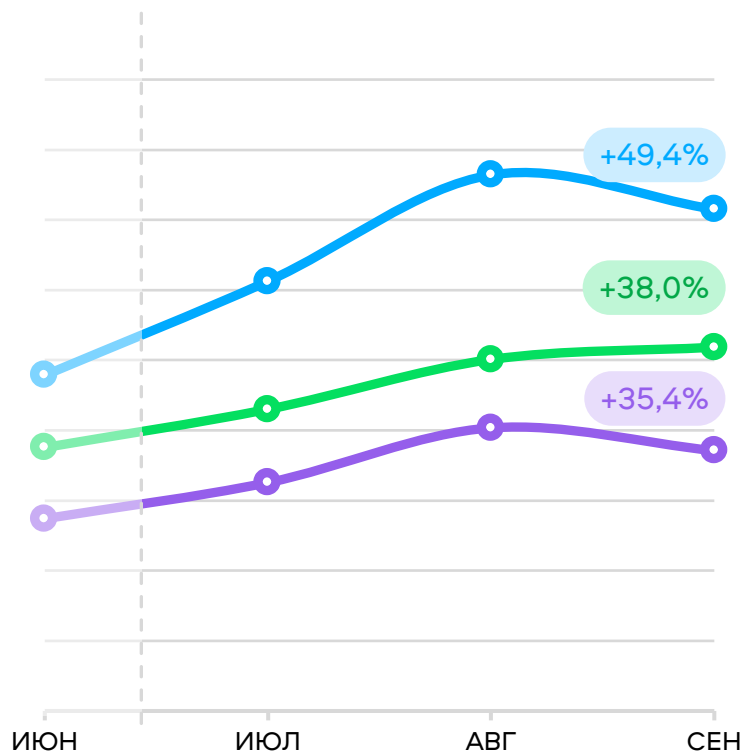


Продажа офисов класса А в РФ

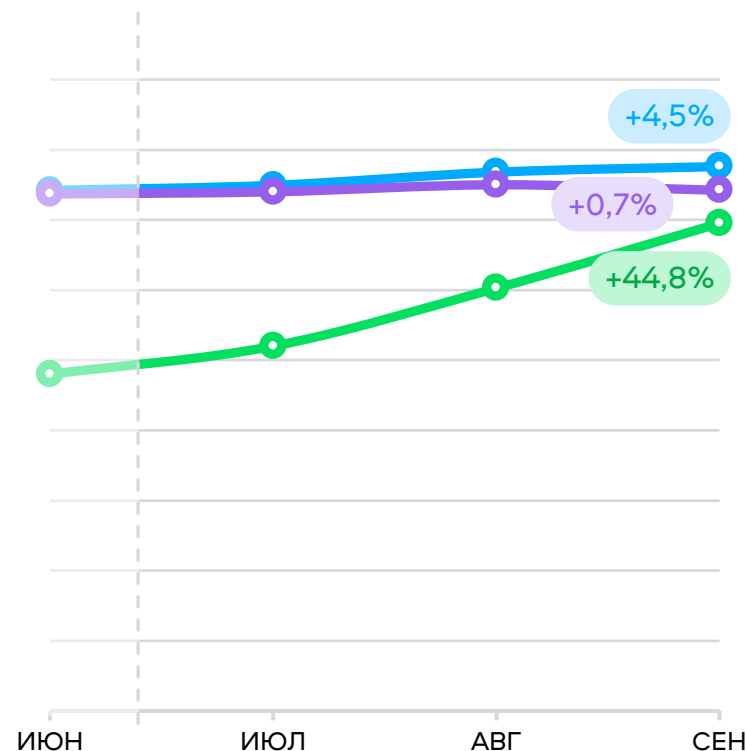
Спрос на Авито за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 3 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 3 квартал 2024 г.

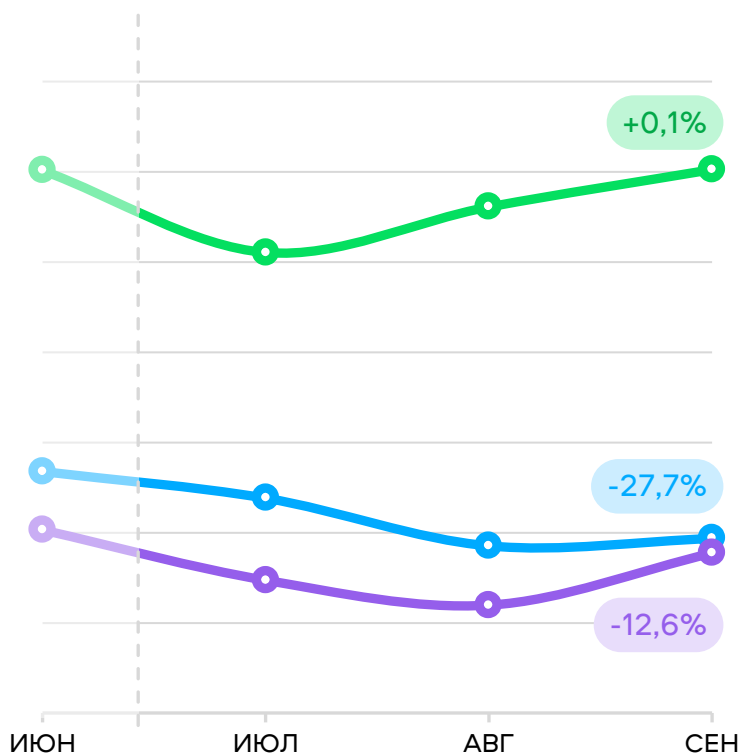


Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

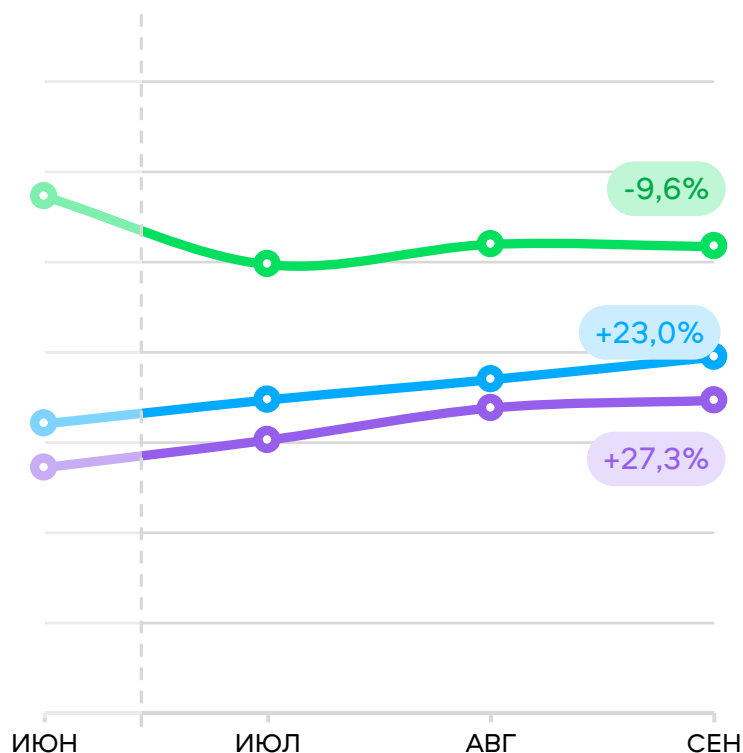
■ 0-100 м² ■ 100-500 м² ■ 500+ м²

Продажа офисов класса В в РФ

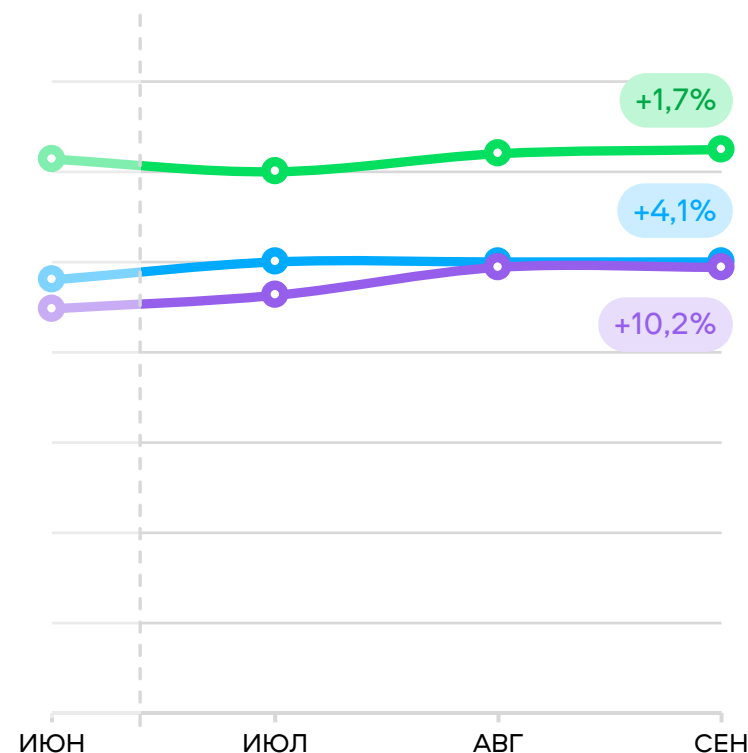
Спрос на Авито за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 3 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 3 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 100–500 м² ■ 500+ м²



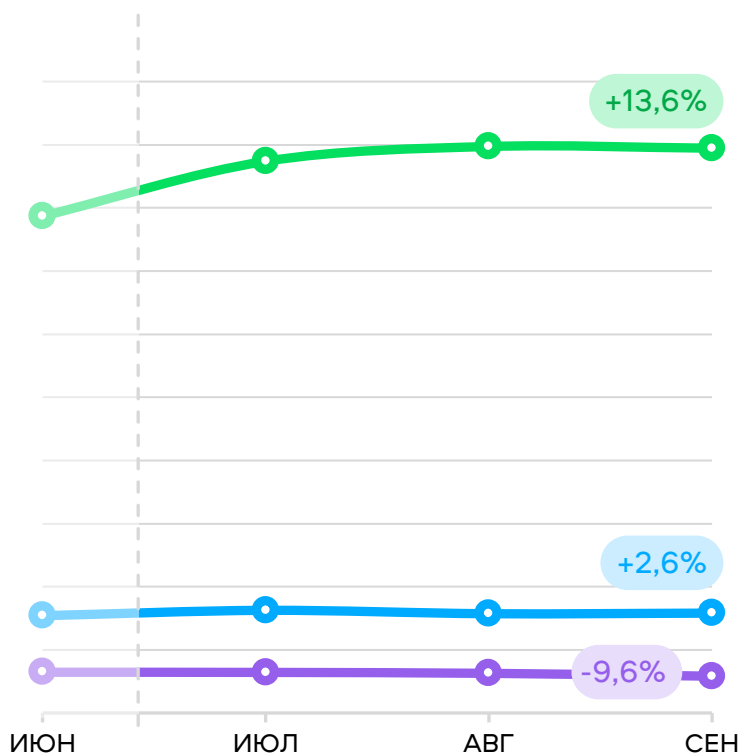
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 3 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Аренда офисов в РФ

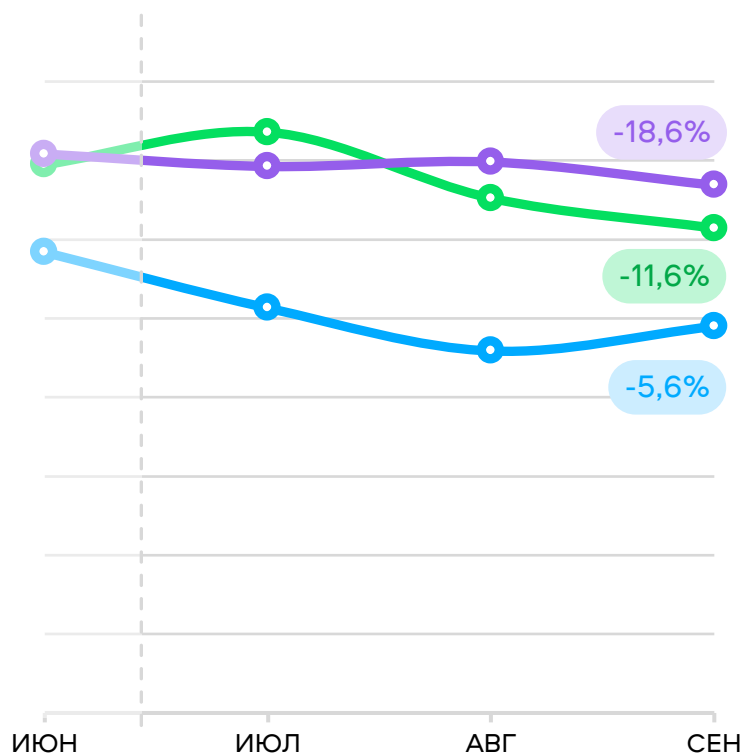


Аренда офисов класса А в РФ

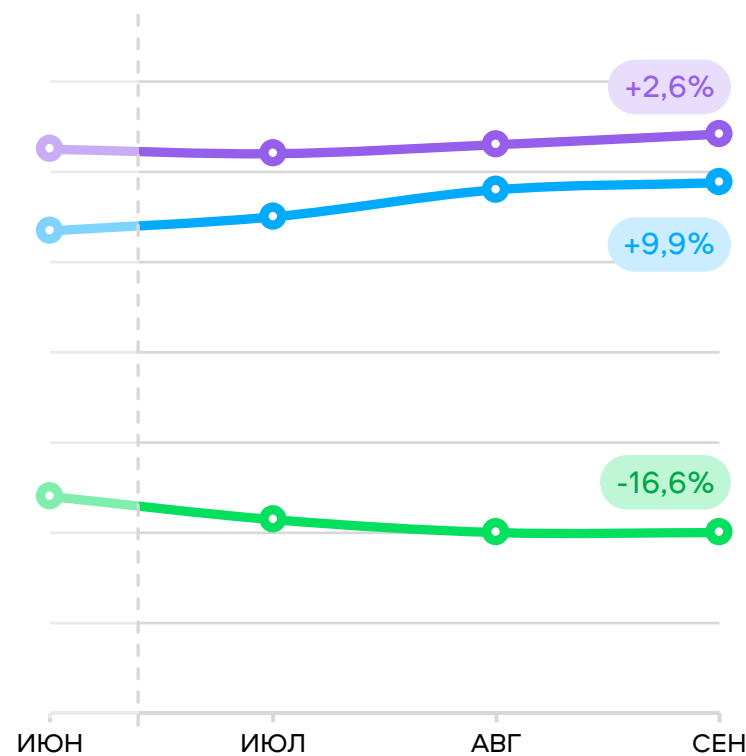
Спрос на Авито за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 3 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 3 квартал 2024 г.

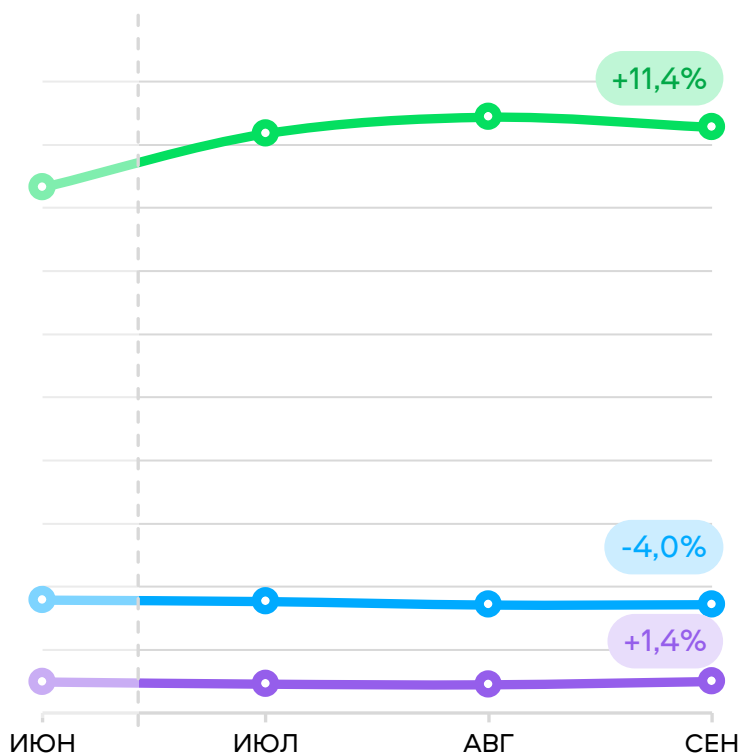


Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

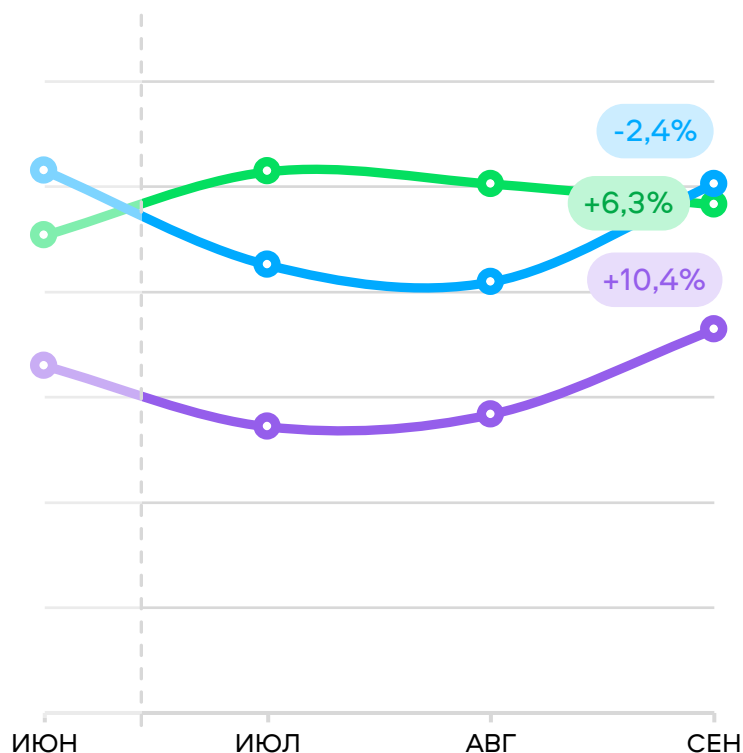
■ 0-100 м² ■ 100-500 м² ■ 500+ м²

Аренда офисов класса В в РФ

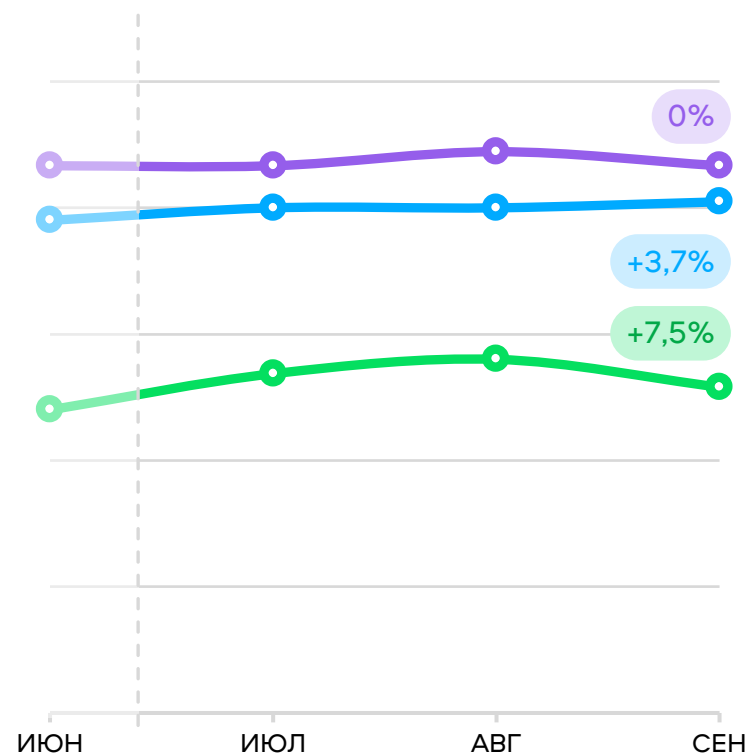
Спрос на Авито за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 3 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 3 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

■ 0-100 м² ■ 100-500 м² ■ 500+ м²



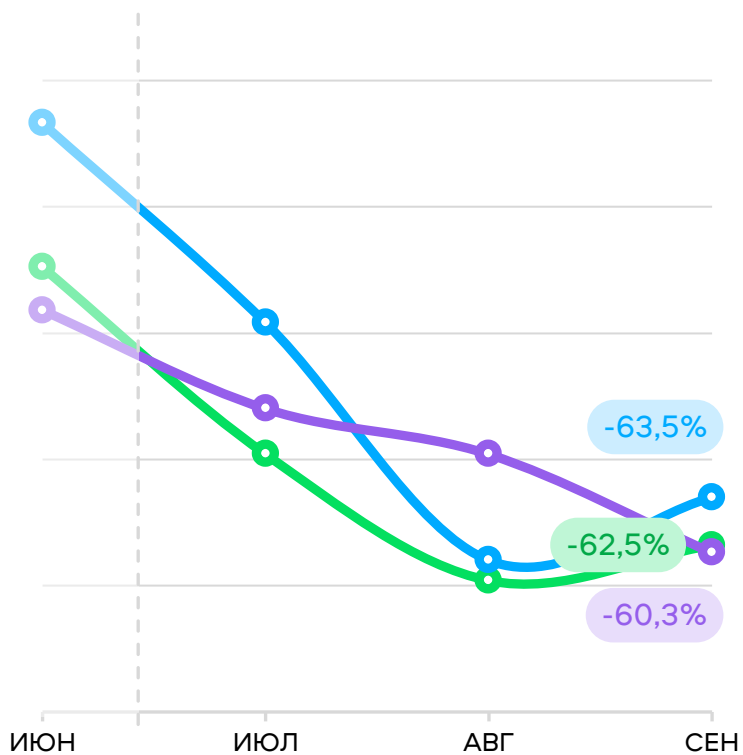
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 3 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Продажа офисов в Москве

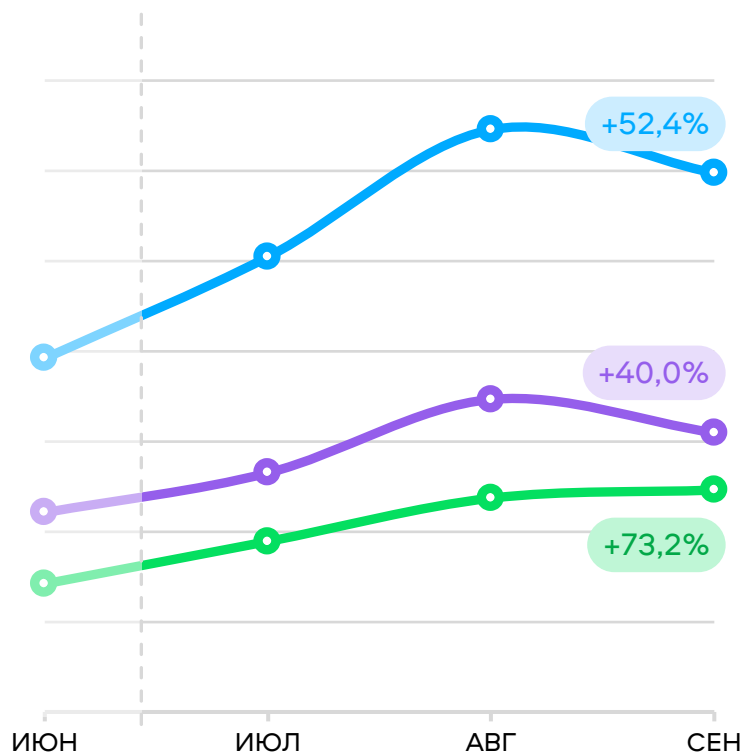


Продажа офисов класса А в Москве

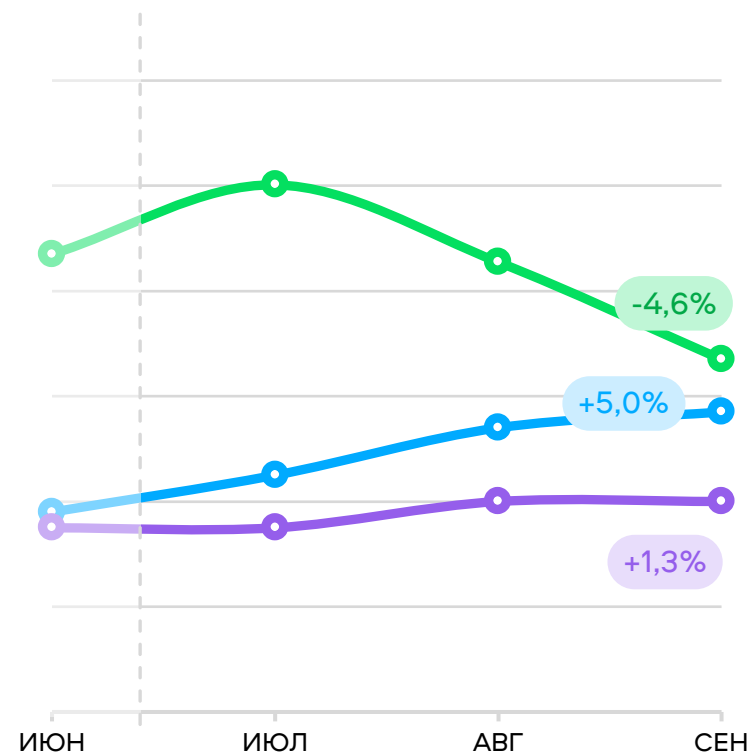
Спрос на Авито
за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 3 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 3 квартал 2024 г.

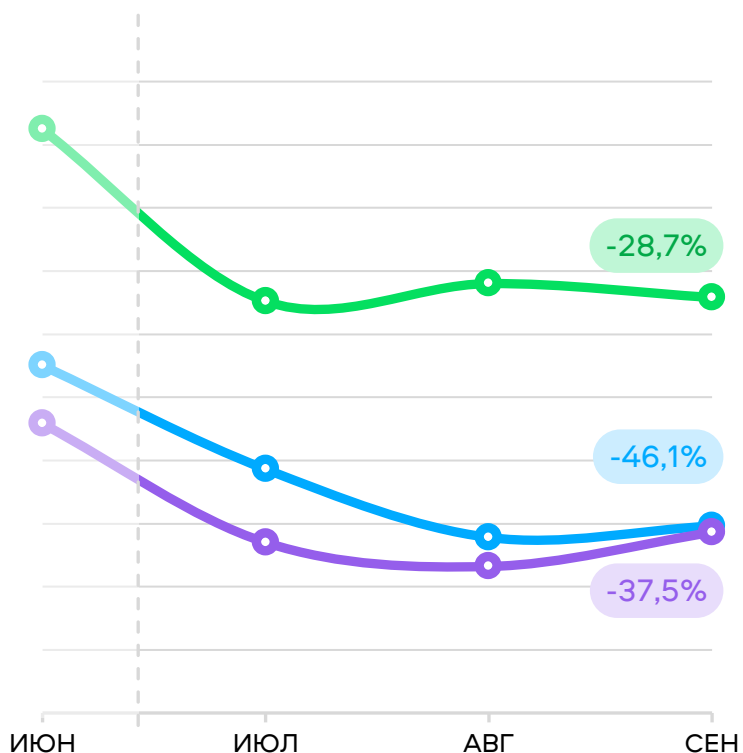


Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

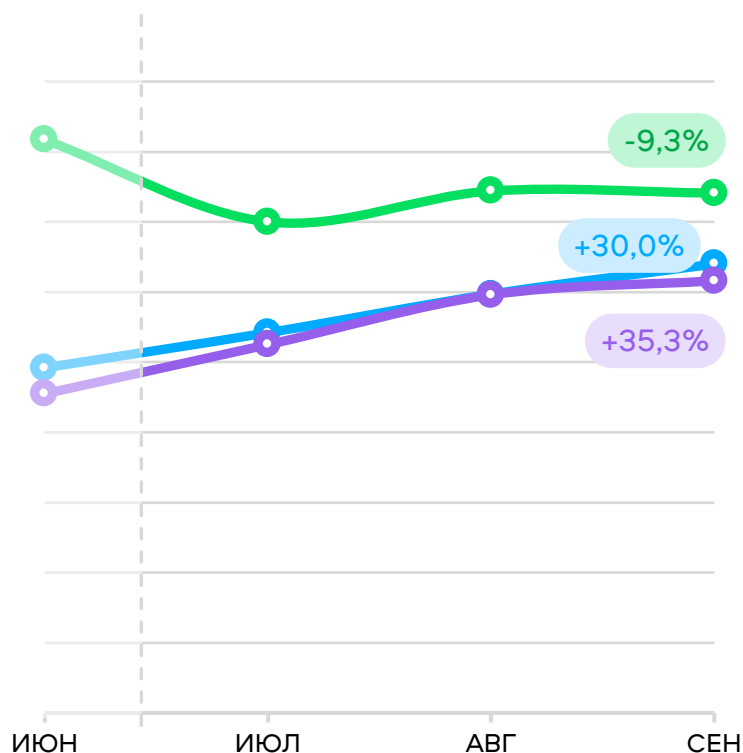
■ 0-100 м² ■ 100-500 м² ■ 500+ м²

Продажа офисов класса В в Москве

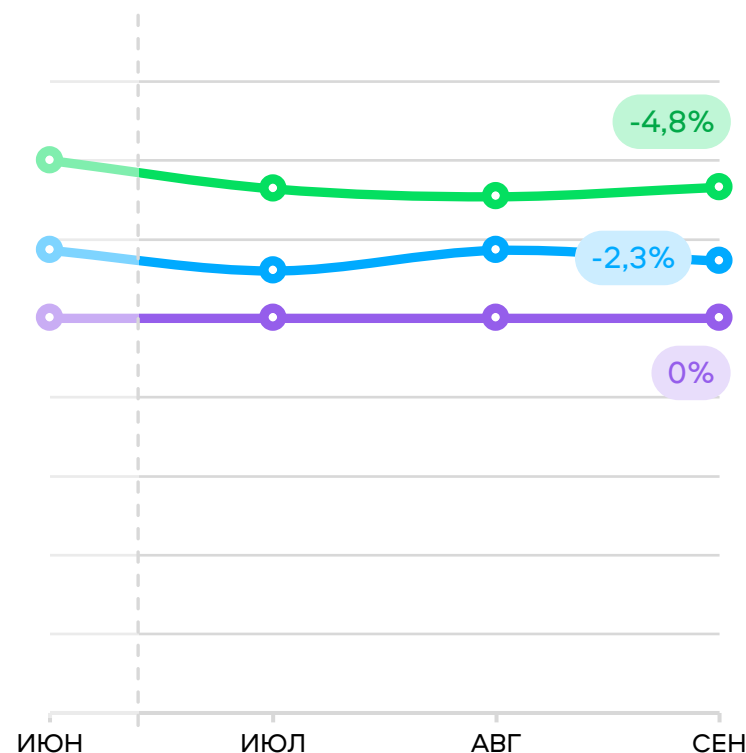
Спрос на Авито
за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 3 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 3 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

■ 0-100 м² ■ 100-500 м² ■ 500+ м²



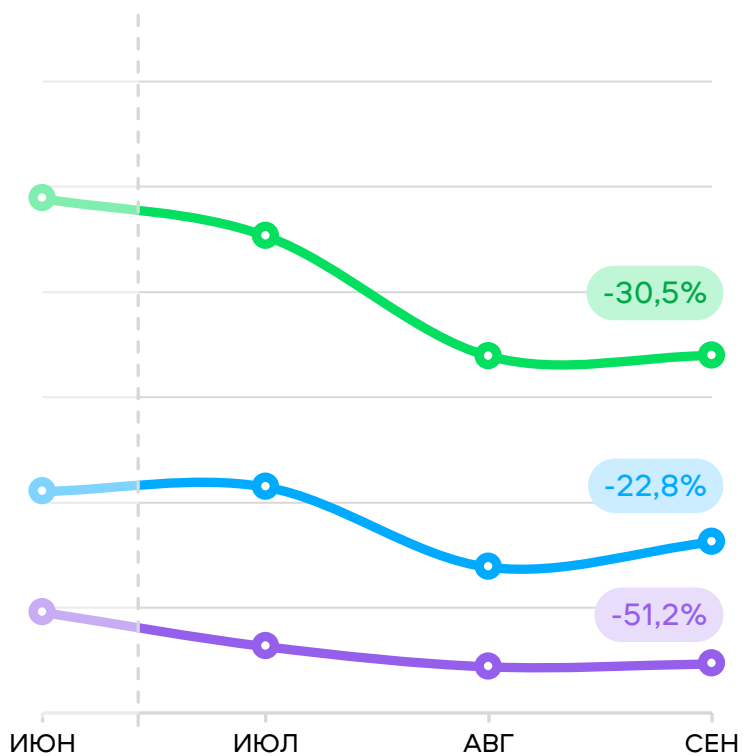
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 3 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Аренда офисов в Москве

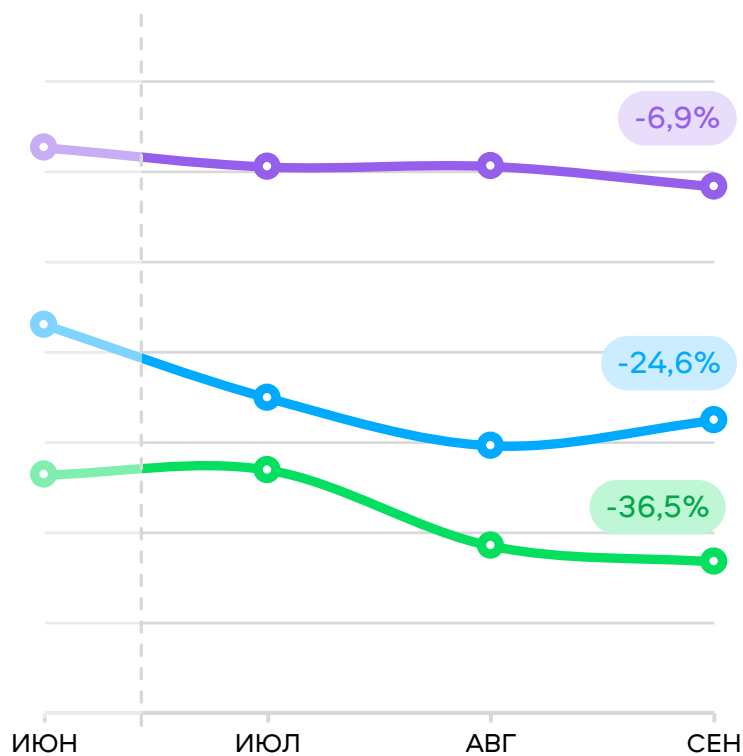


Аренда офисов класса А в Москве

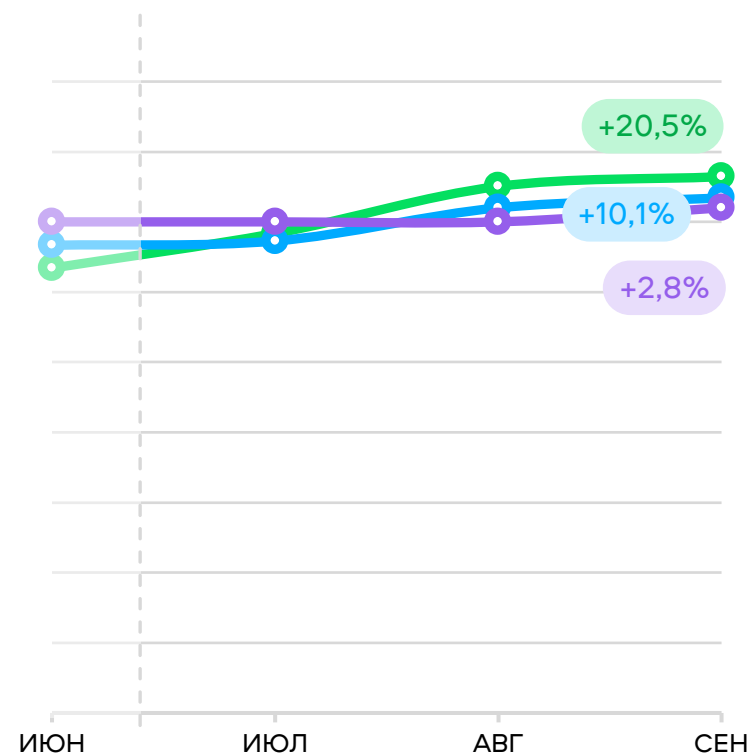
Спрос на Авито
за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 3 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 3 квартал 2024 г.

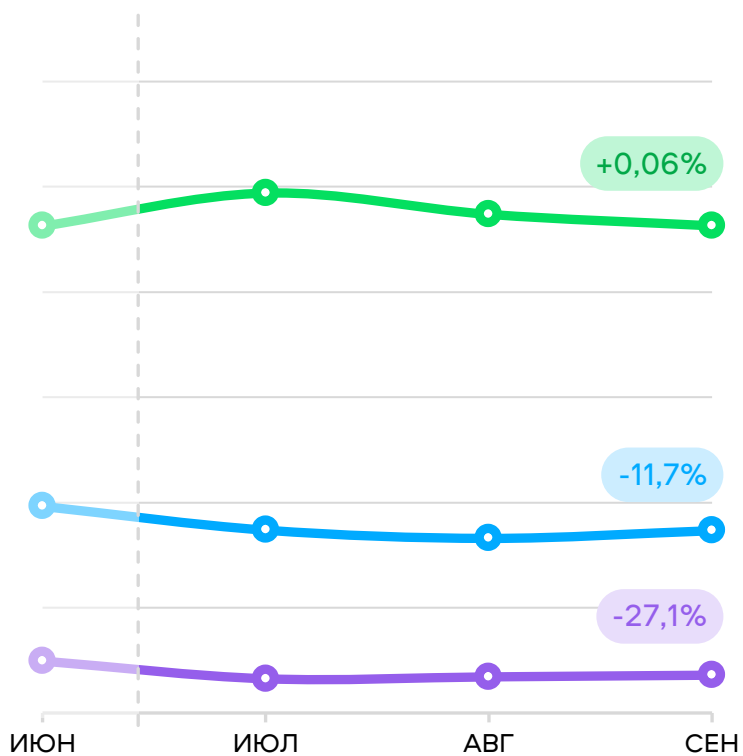


Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

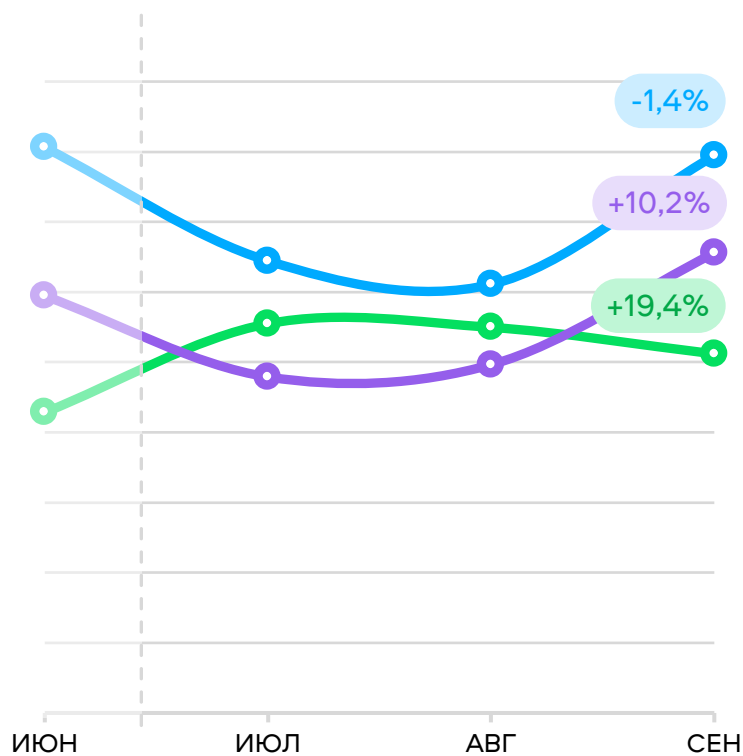
■ 0-100 м² ■ 100-500 м² ■ 500+ м²

Аренда офисов класса В в Москве

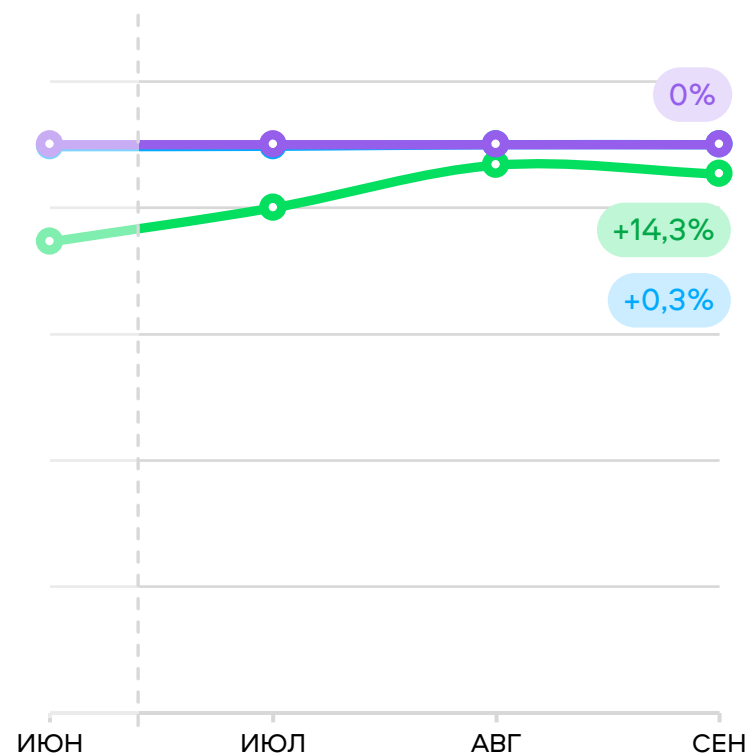
Спрос на Авито
за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 3 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 3 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

■ 0-100 м² ■ 100-500 м² ■ 500+ м²

Комментарий эксперта по офисной недвижимости



По итогам 1-3 кв. 2024 г. спрос и предложение не сошлись в точке равновесия, и до конца года ситуация не изменится. Ввод новых объектов не приведёт к росту уровня вакансии, так как объекты выходят на рынок полностью или частично заполненными. Объём спроса показывает снижение на 15% на фоне дефицитного предложения и высокой базы 2023 г., когда был реализован отложенный спрос 2022 г. В классе «В» динамика спроса отрицательная (-27%), в то время как в классе «А» наблюдается рост спроса на 17% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в связи с активными продажами. По итогам 1-3 кв. 2024 г. мы фиксируем минимальный разрыв спроса между классами, при котором соотношение классов «А» и «В» в структуре спроса 48% и 52% соответственно.

Наталья Никитина

международный партнёр,
руководитель департамента офисной недвижимости CMWP





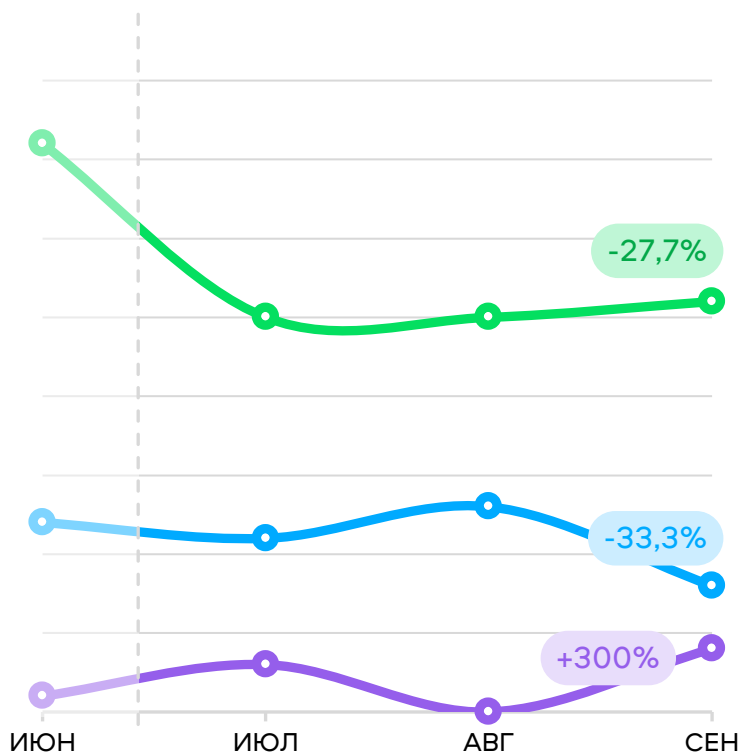
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 3 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Продажа офисов в Санкт-Петербурге

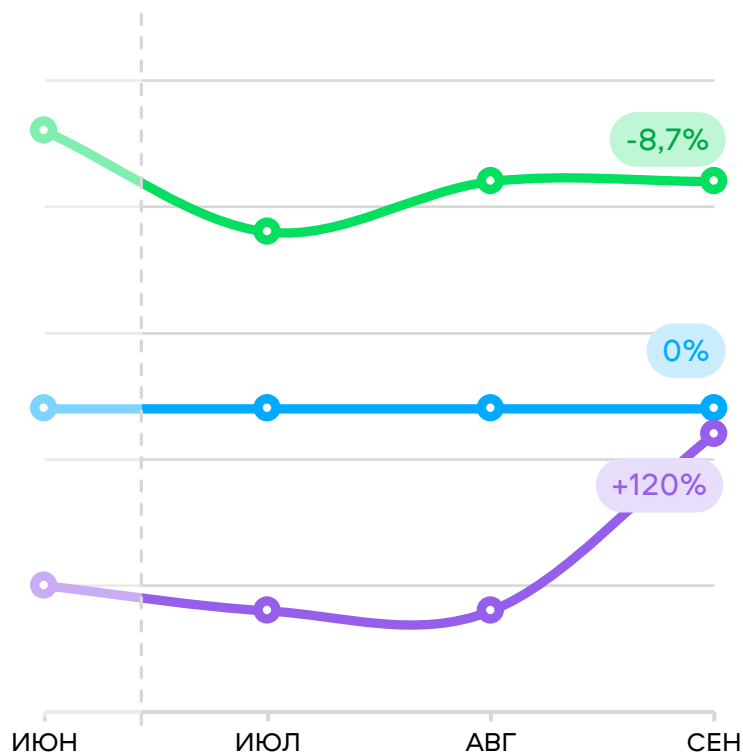


Продажа офисов класса А в Санкт-Петербурге

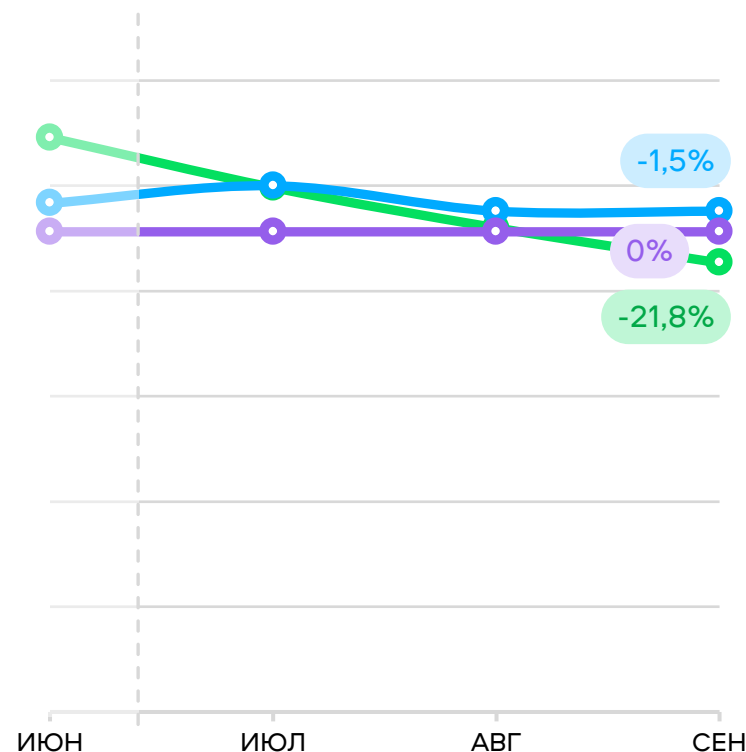
Спрос на Авито за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 3 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 3 квартал 2024 г.

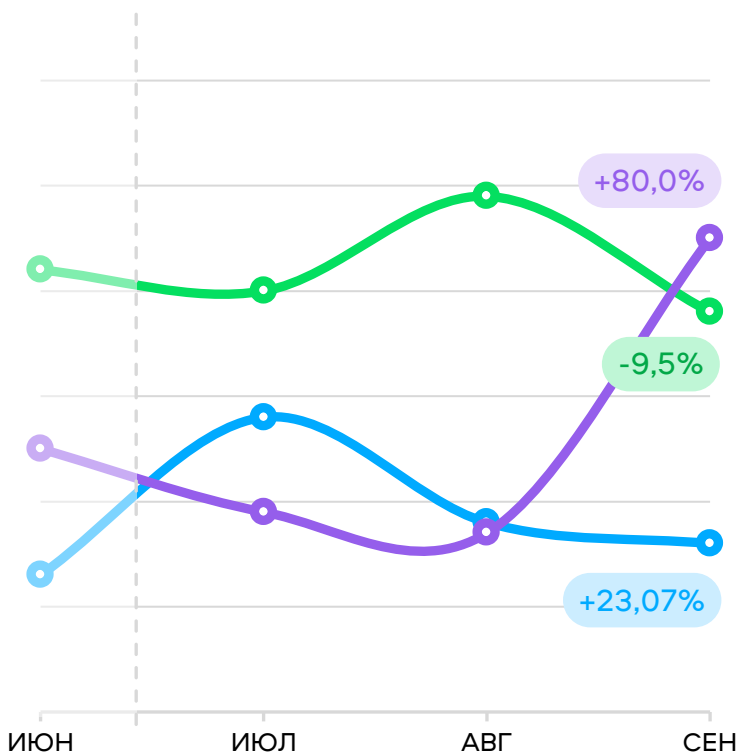


Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

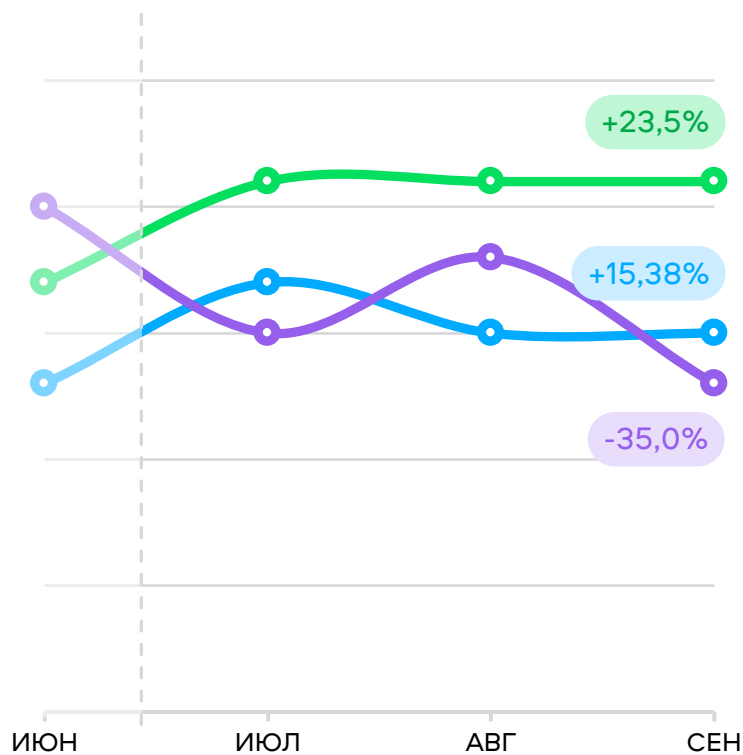
■ 0–100 м² ■ 100–500 м² ■ 500+ м²

Продажа офисов класса В в Санкт-Петербурге

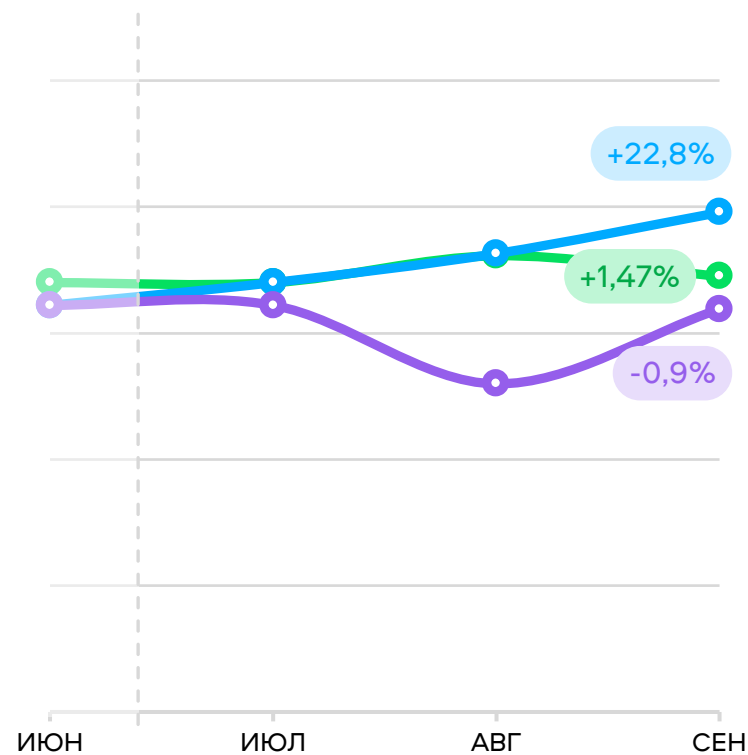
Спрос на Авито за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 3 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 3 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

■ 0-100 м² ■ 100-500 м² ■ 500+ м²



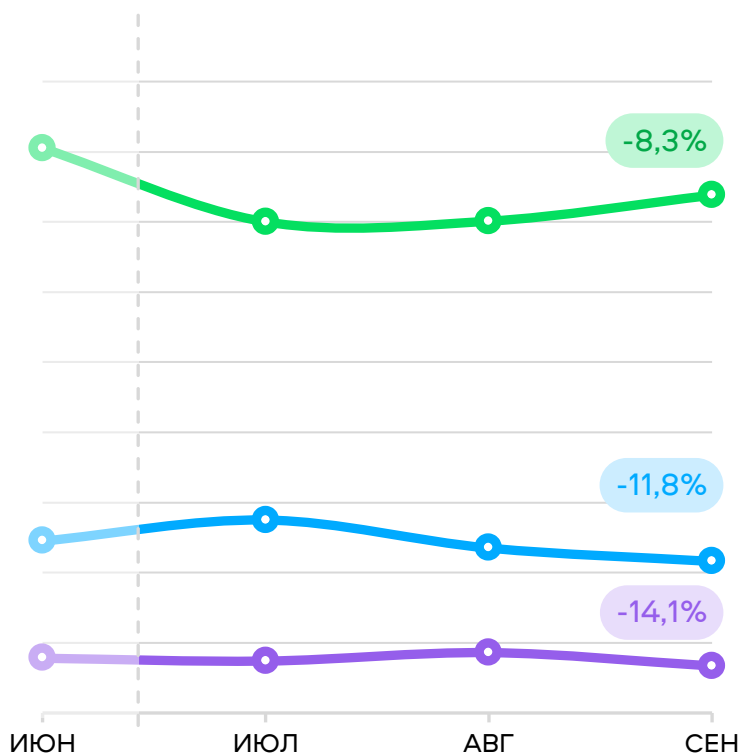
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 3 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Аренда офисов в Санкт-Петербурге

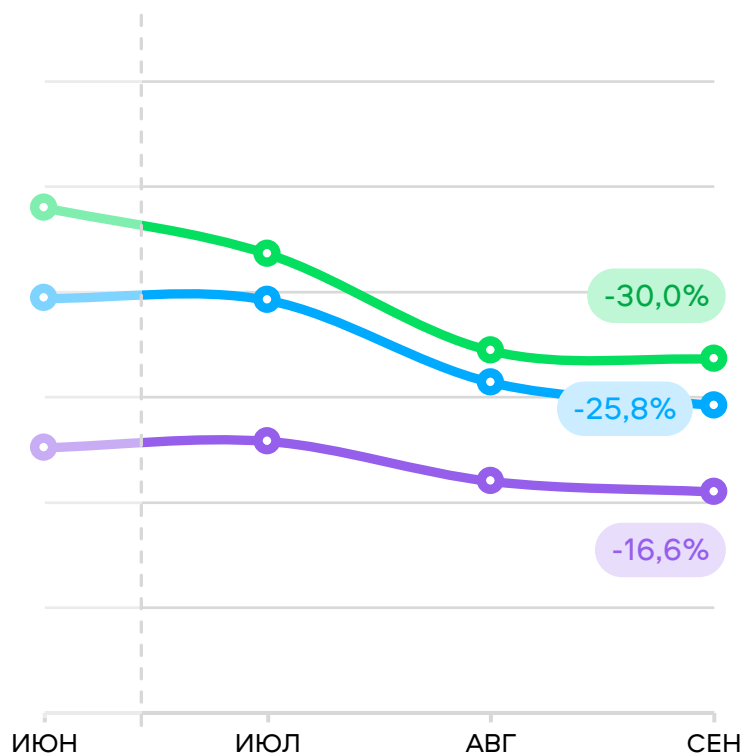


Аренда офисов класса А в Санкт-Петербурге

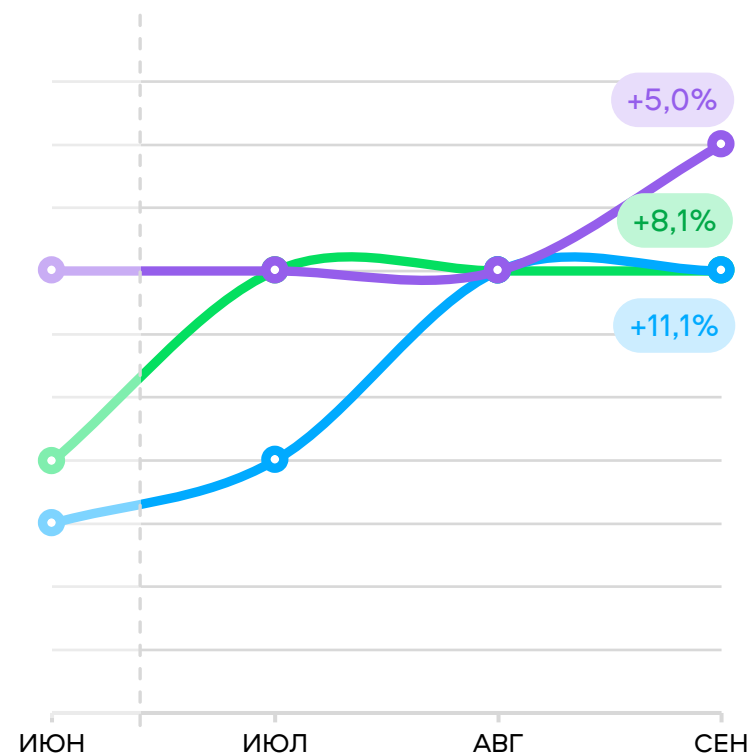
Спрос на Авито
за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 3 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито
за 3 квартал 2024 г.

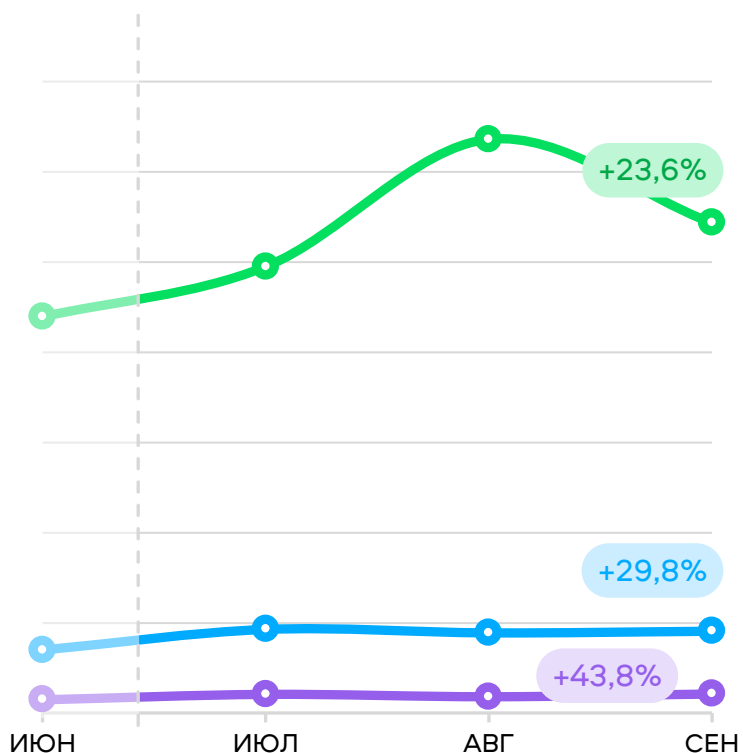


Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

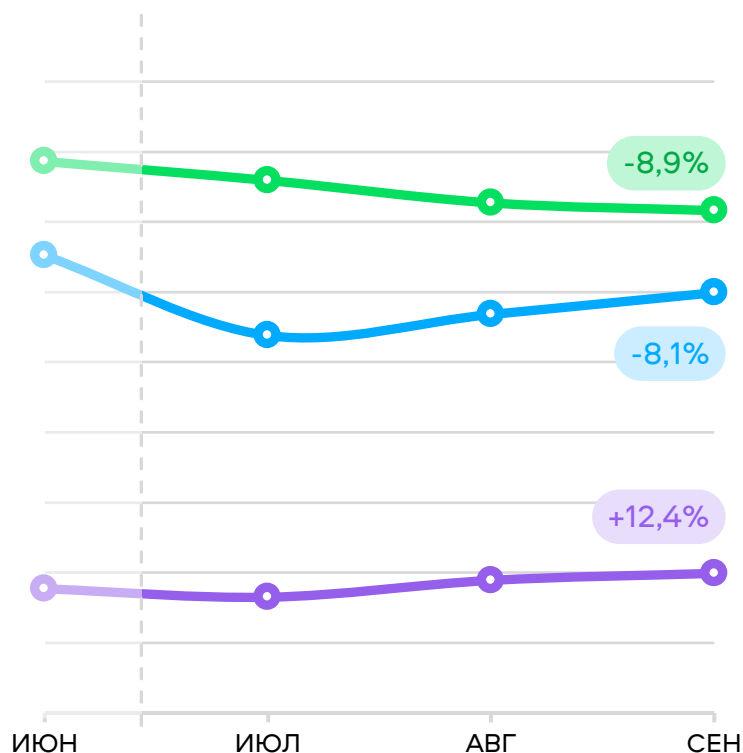
■ 0-100 м² ■ 100-500 м² ■ 500+ м²

Аренда офисов класса В в Санкт-Петербурге

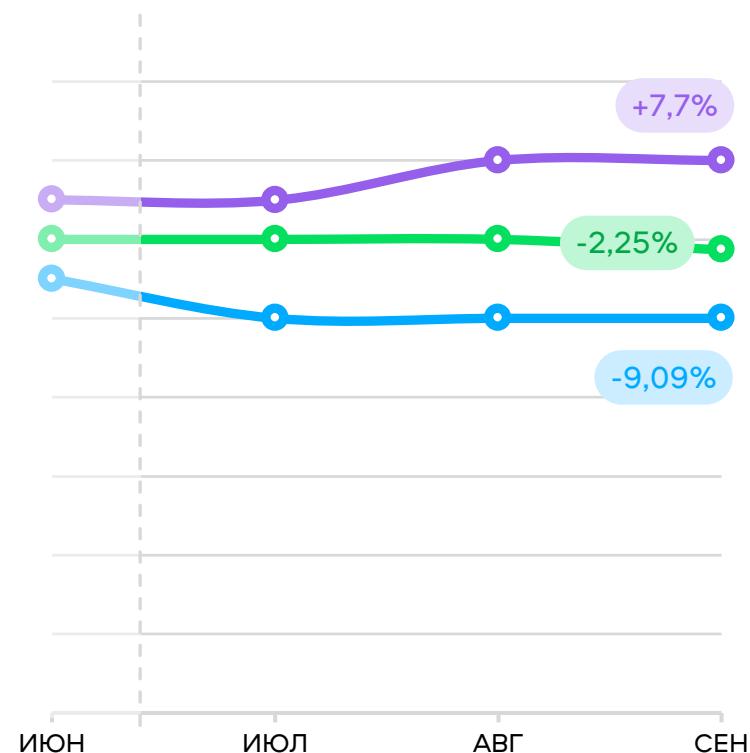
Спрос на Авито за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 3 квартал 2024 г.



Медианная цена за 1 м² на Авито за 3 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 100–500 м² ■ 500+ м²



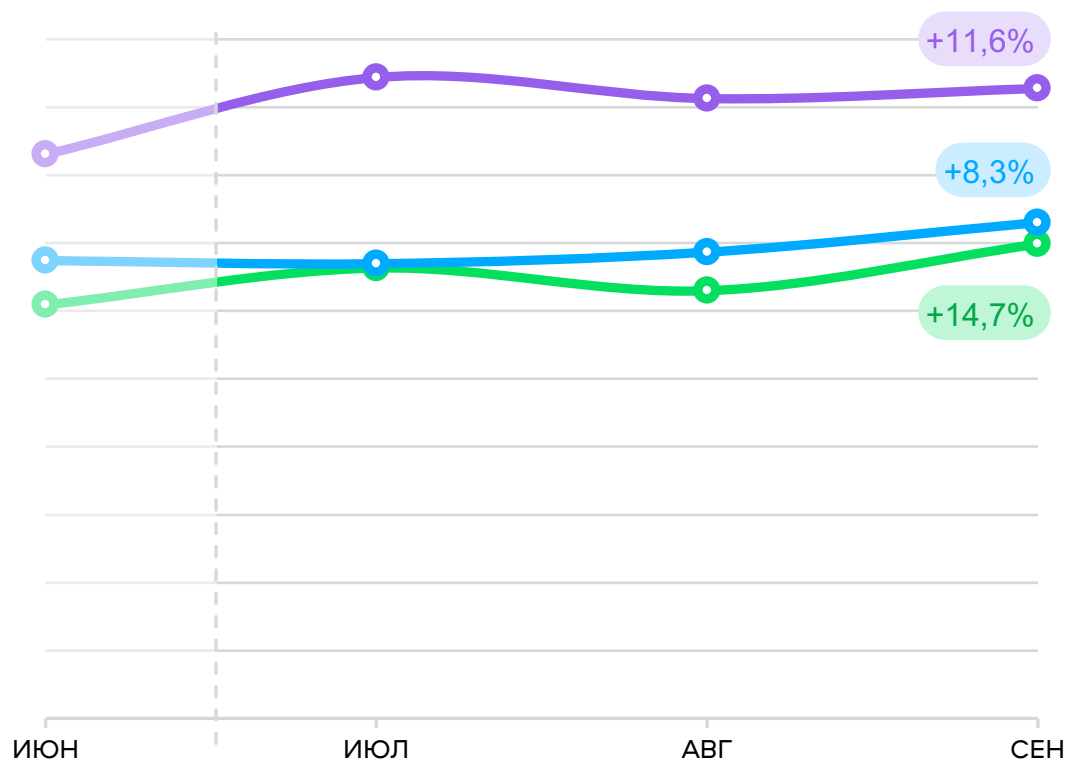
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 3 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Складская недвижимость в РФ

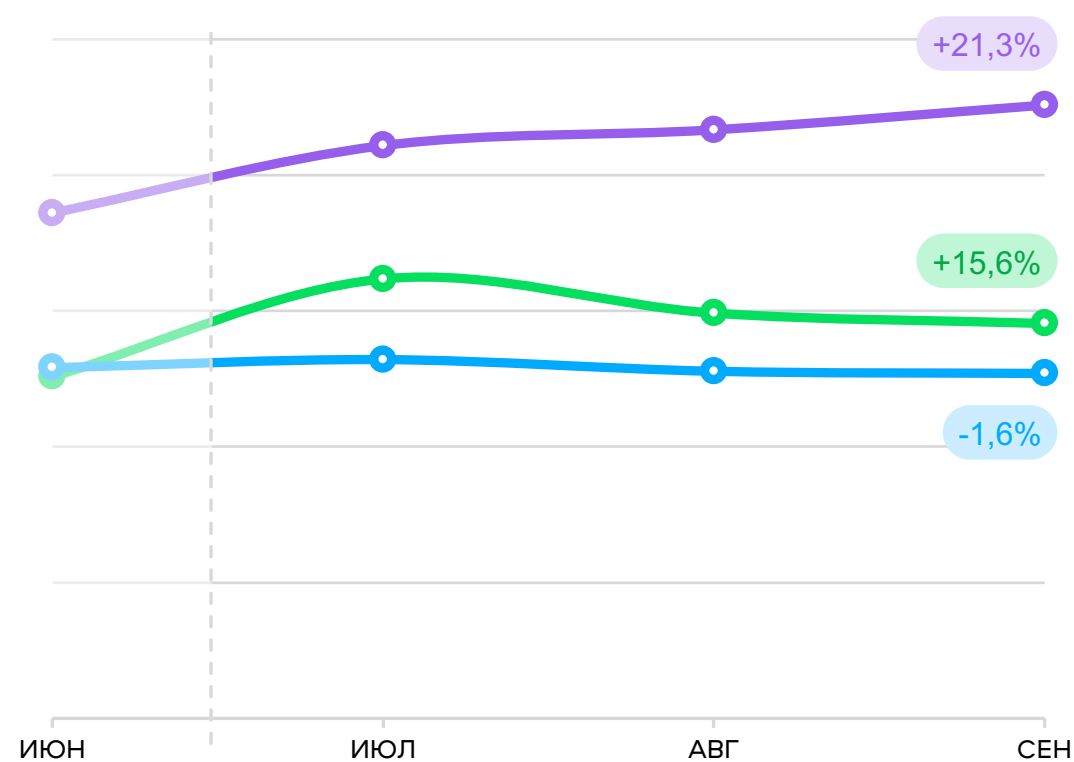


Продажа складов в РФ

Спрос на Авито за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 3 квартал 2024 г.

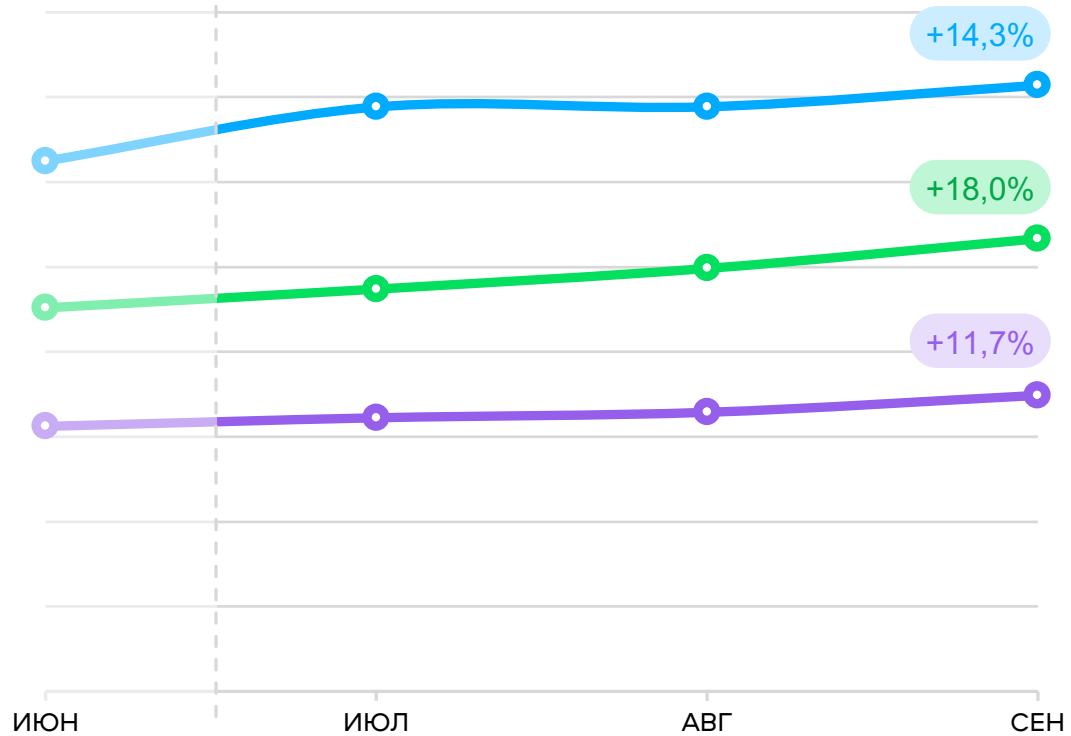


Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

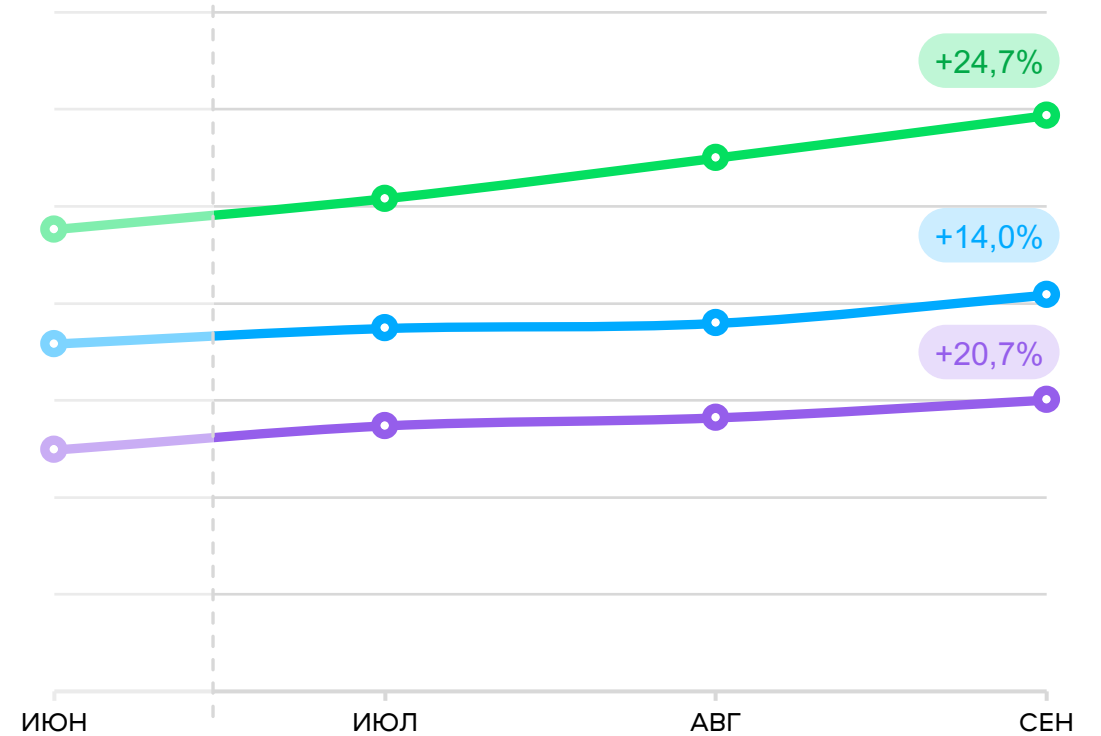
■ 0–100 м² ■ 100–1000 м² ■ 1000+ м²

Аренда складов в РФ

Спрос на Авито за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 3 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 100–1000 м² ■ 1000+ м²



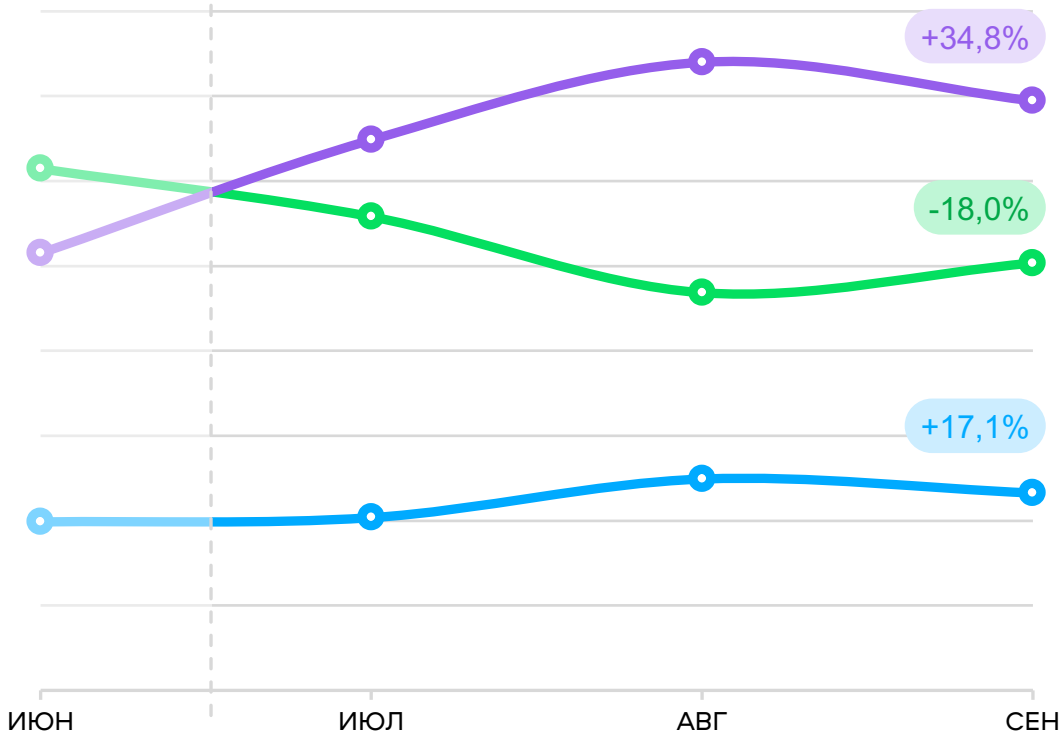
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 3 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Складская недвижимость в Москве

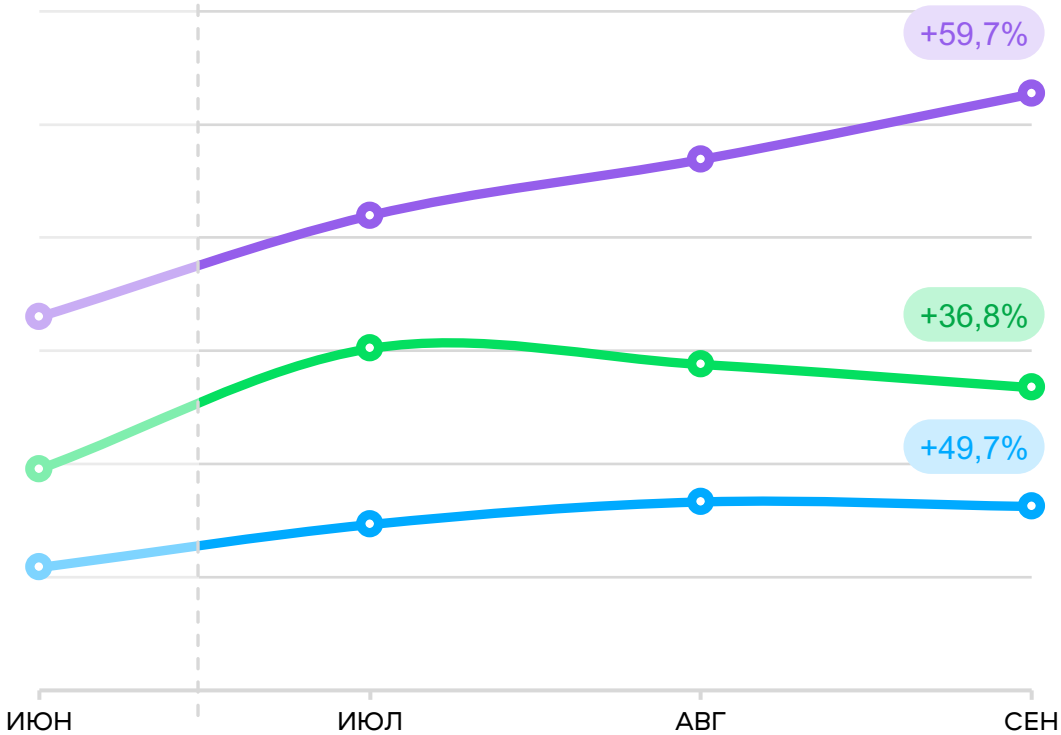


Продажа складов в Москве

Спрос на Авито
за 3 квартал 2024 г.



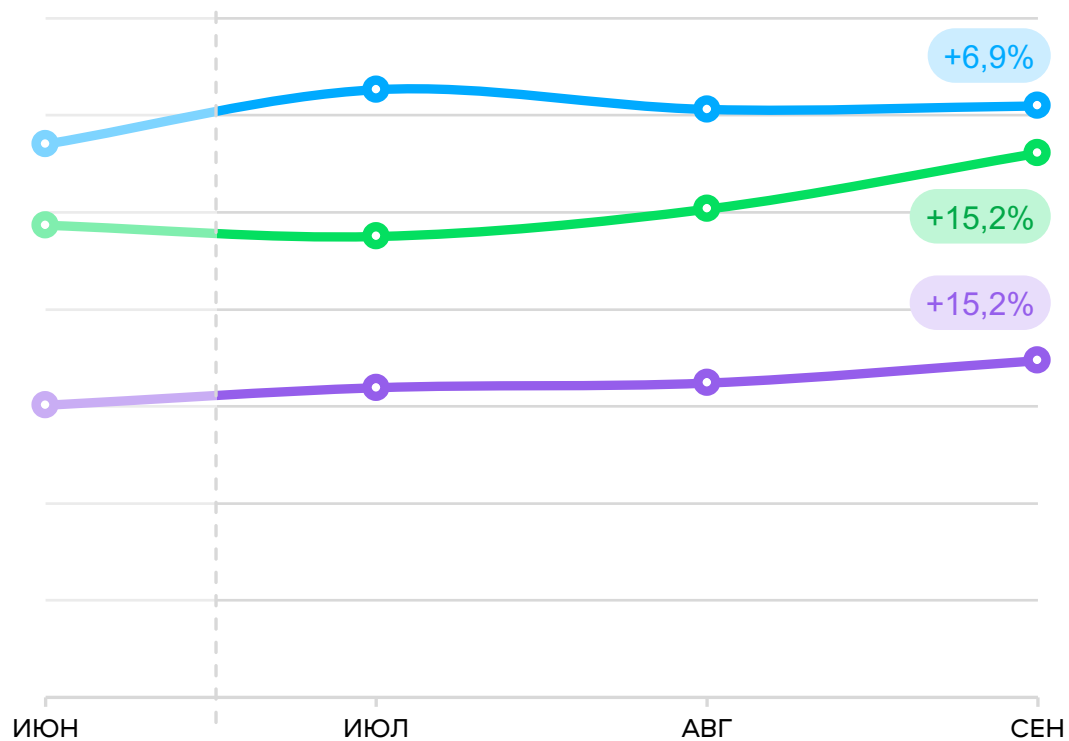
Предложение на Авито
за 3 квартал 2024 г.



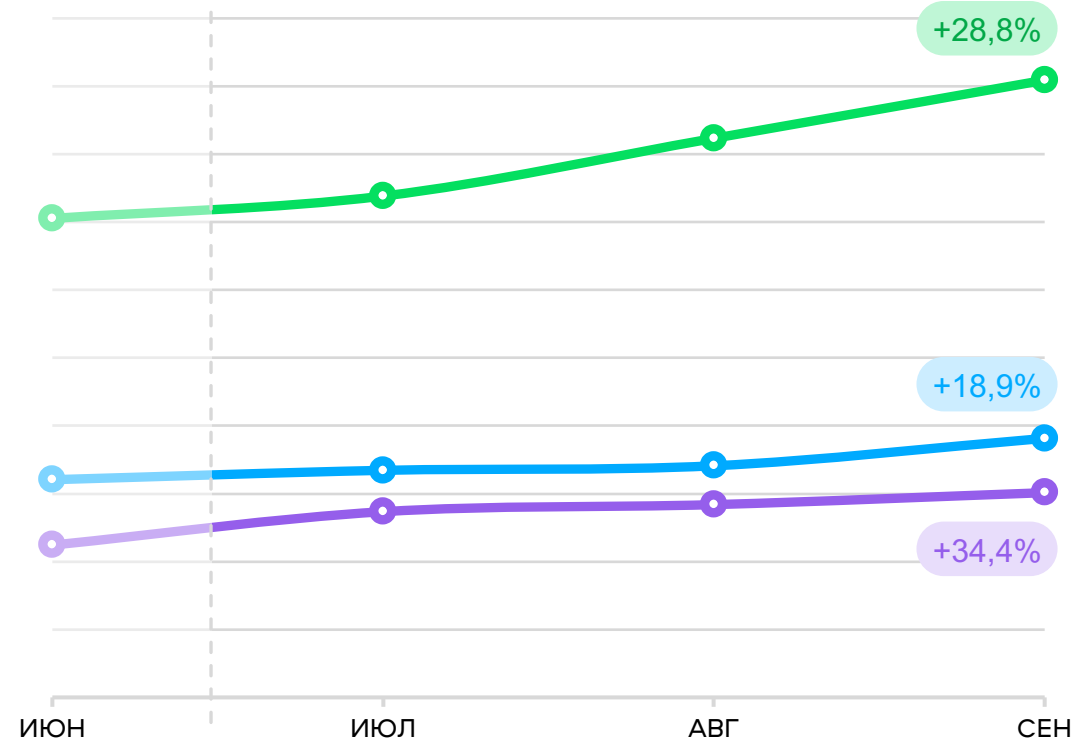
Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

Аренда складов в Москве

Спрос на Авито за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 3 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 100–1000 м² ■ 1000+ м²

Комментарий эксперта по складской недвижимости



Рынок складской недвижимости уже год существует в условиях высокой ключевой ставки, которая оказывает влияние на динамику ключевых индикаторов. Новое строительство за 1-3 кв. 2024 г. снизилось на 23% по сравнению с аналогичным периодом 2023 г., что является прямым следствием высокой ключевой ставки. Дополнительно на динамике показателя отразился рост стоимости строительных материалов. Спрос в 1-3 кв. 2024 г. вырос на 19% по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. После повышения ключевой ставки в сентябре 2024 года наблюдается охлаждение спроса на складскую недвижимость.

До конца года на рынке сохранится дефицит предложения качественных площадей, вакансии не достигнет 1%. В целях сохранения рентабельности складских объектов арендодатели будут поддерживать высокий уровень арендных ставок. По итогам года ставка аренды останется на уровне 10 800 руб. / м² / год.

Егор Дорофеев

международный партнёр,
руководитель департамента складской и индустриальной недвижимости CMWP



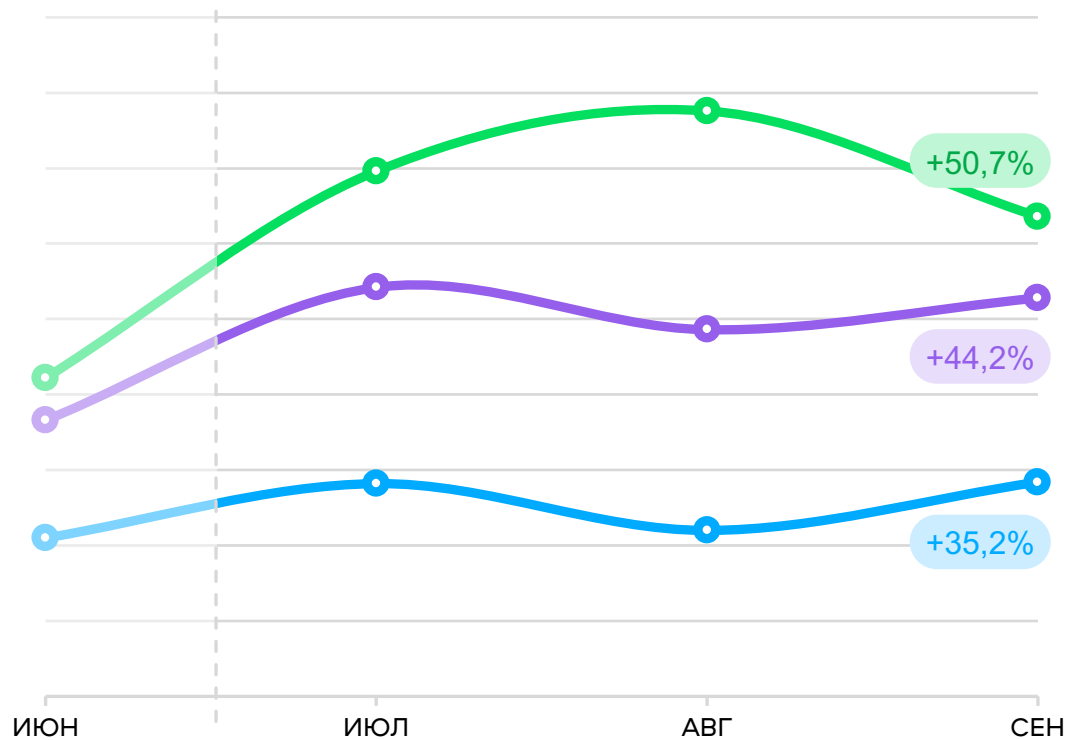
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 3 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Складская недвижимость в Санкт-Петербурге

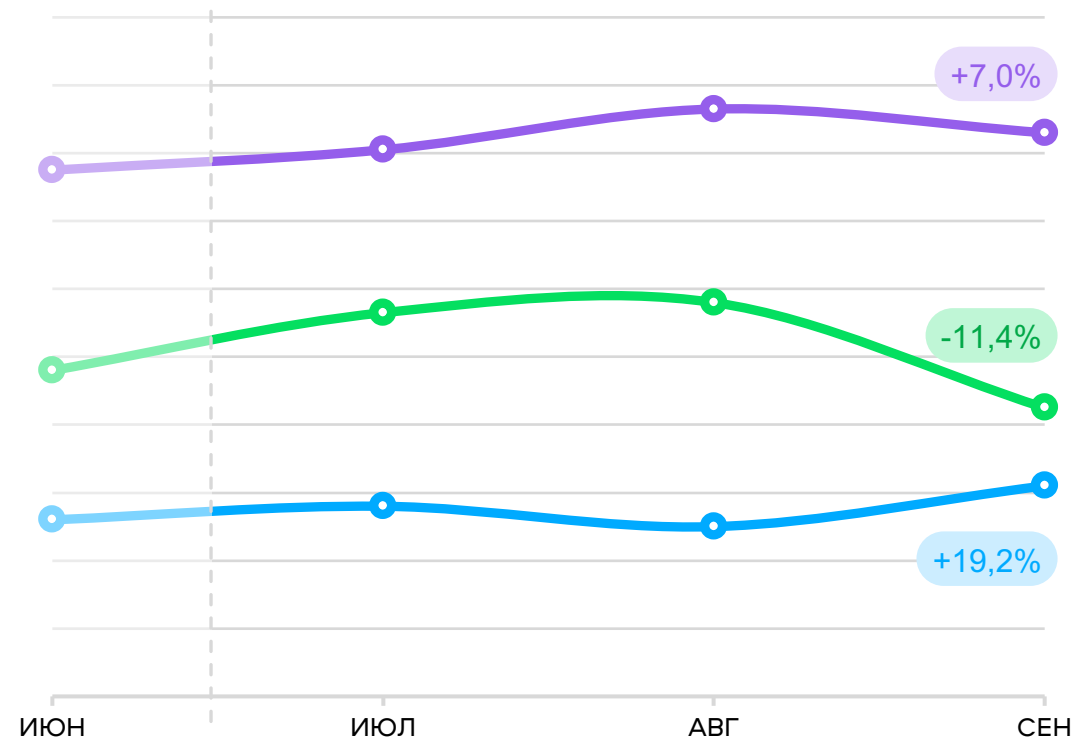


Продажа складов в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 3 квартал 2024 г.

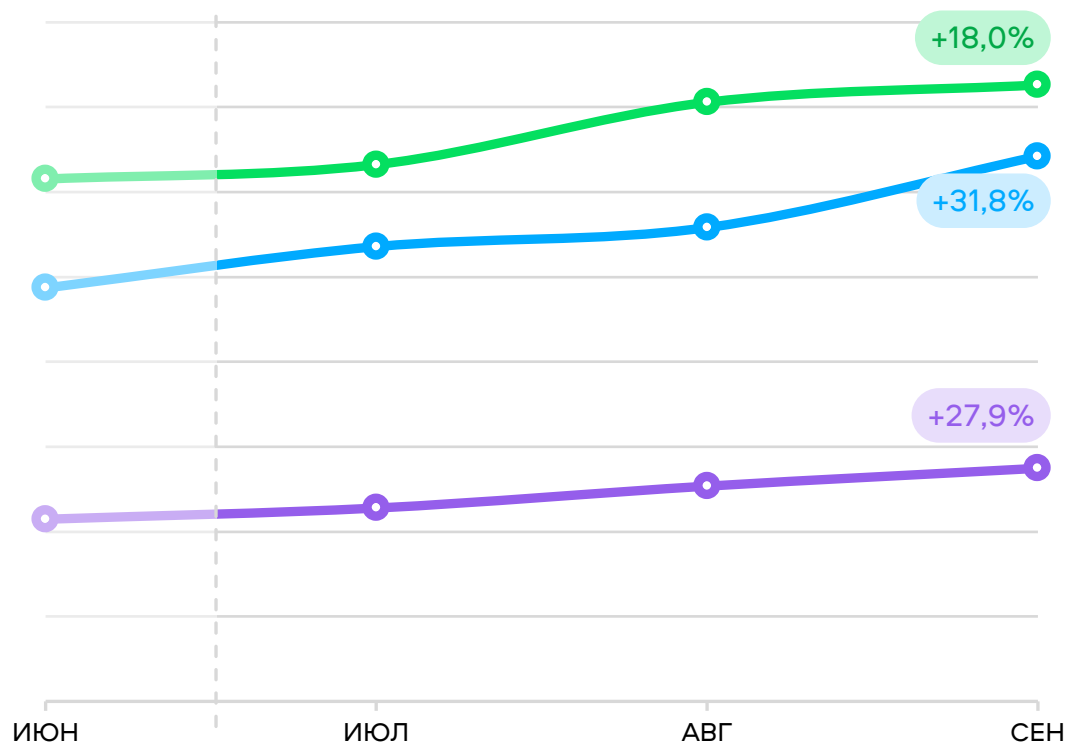


Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

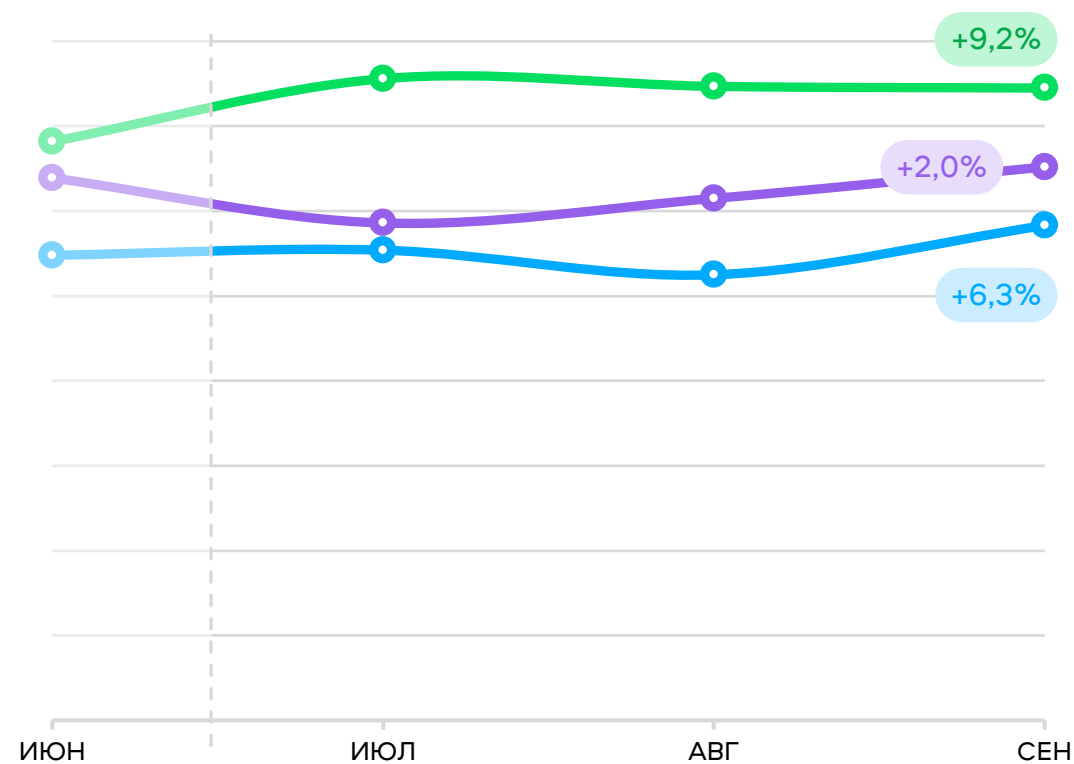
■ 0–100 м² ■ 100–1000 м² ■ 1000+ м²

Аренда складов в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 3 квартал 2024 г.



Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 100–1000 м² ■ 1000+ м²



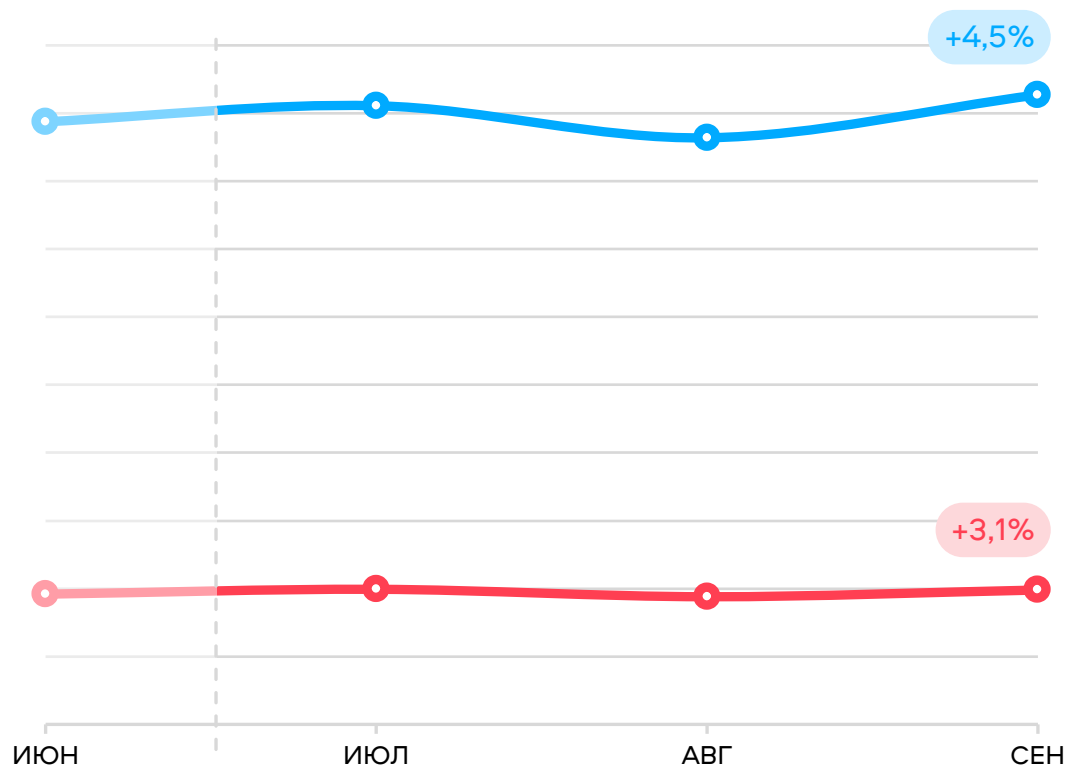
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 3 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Торговая недвижимость в РФ

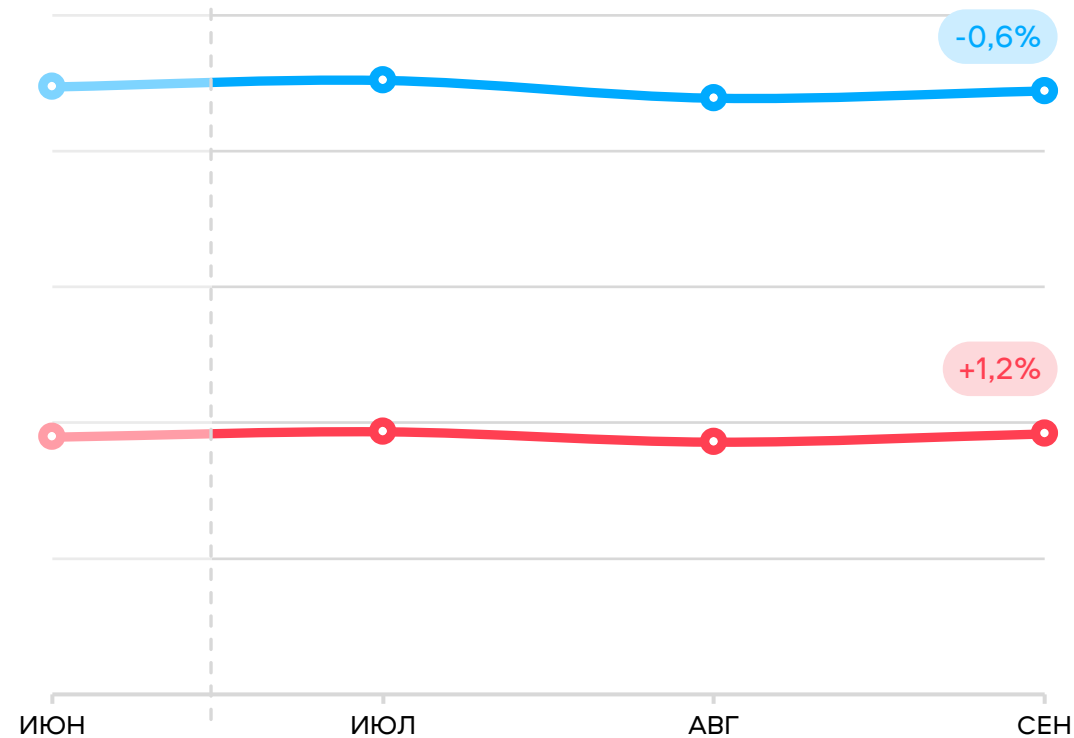


Торговая недвижимость до 100 м² в РФ

Спрос на Авито
за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 3 квартал 2024 г.

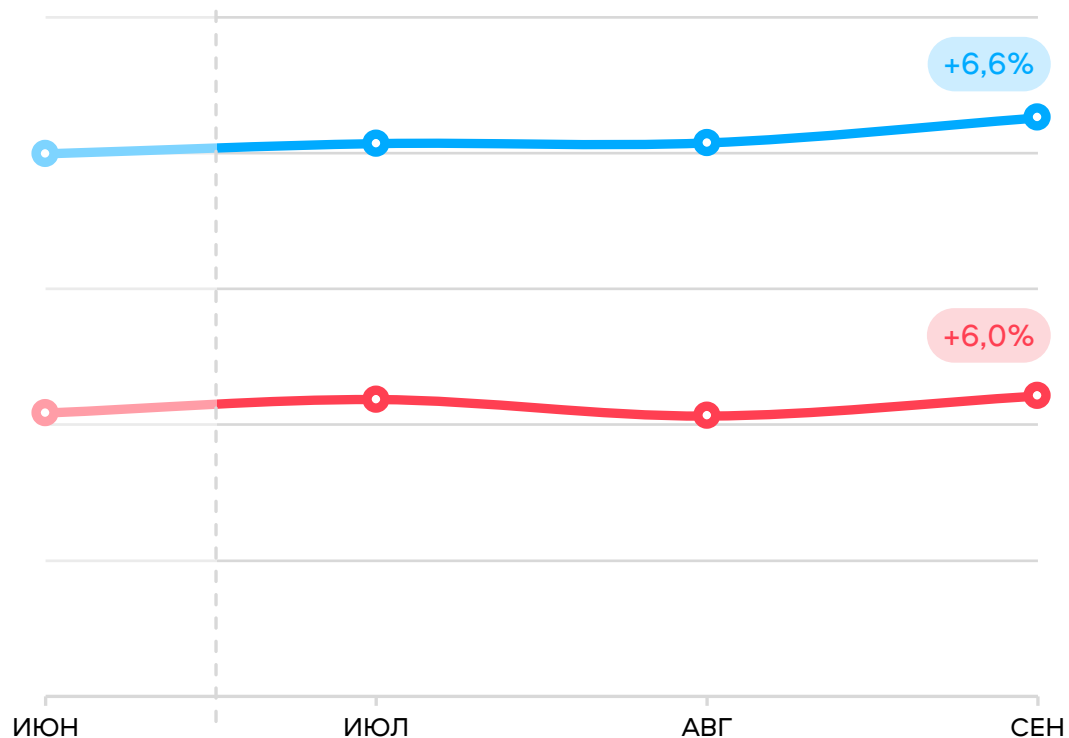


Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

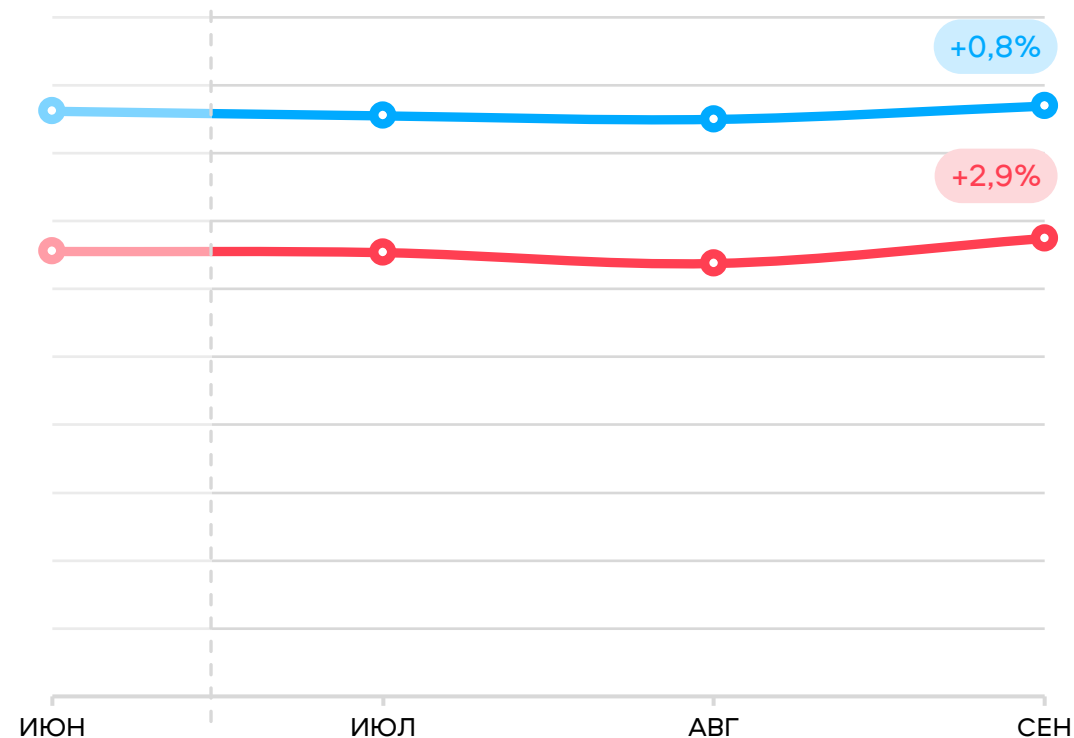
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость 100–300 м² в РФ

Спрос на Авито
за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 3 квартал 2024 г.

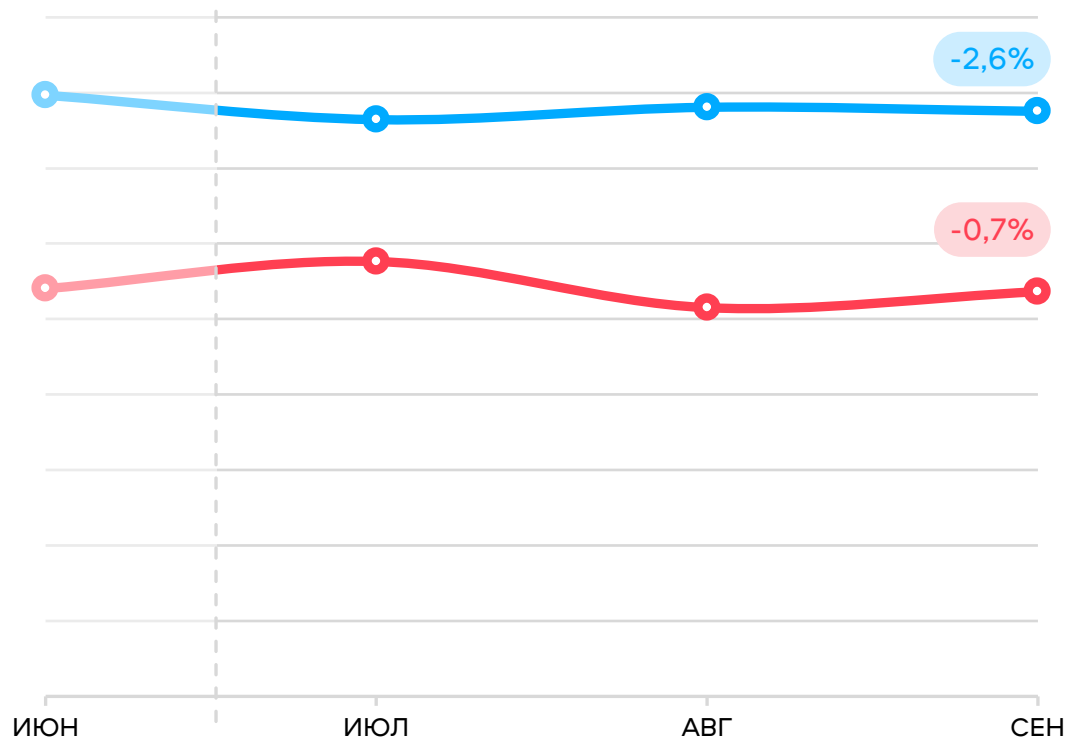


Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

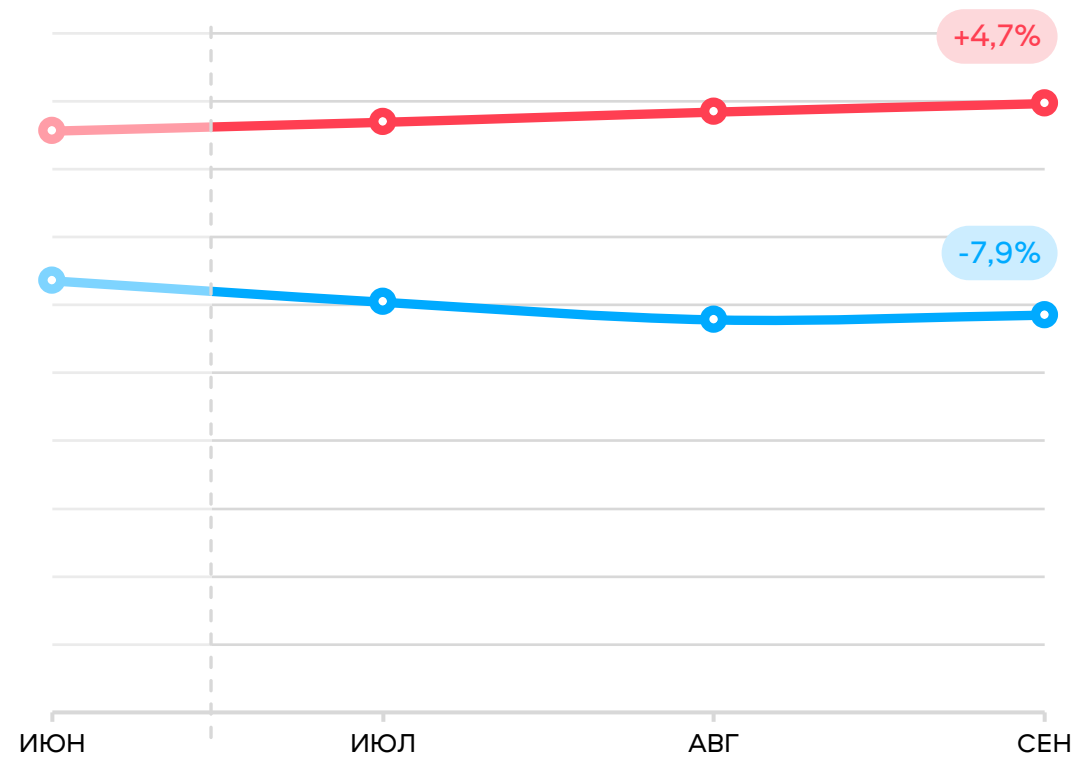
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость от 300 м² в РФ

Спрос на Авито
за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 3 квартал 2024 г.

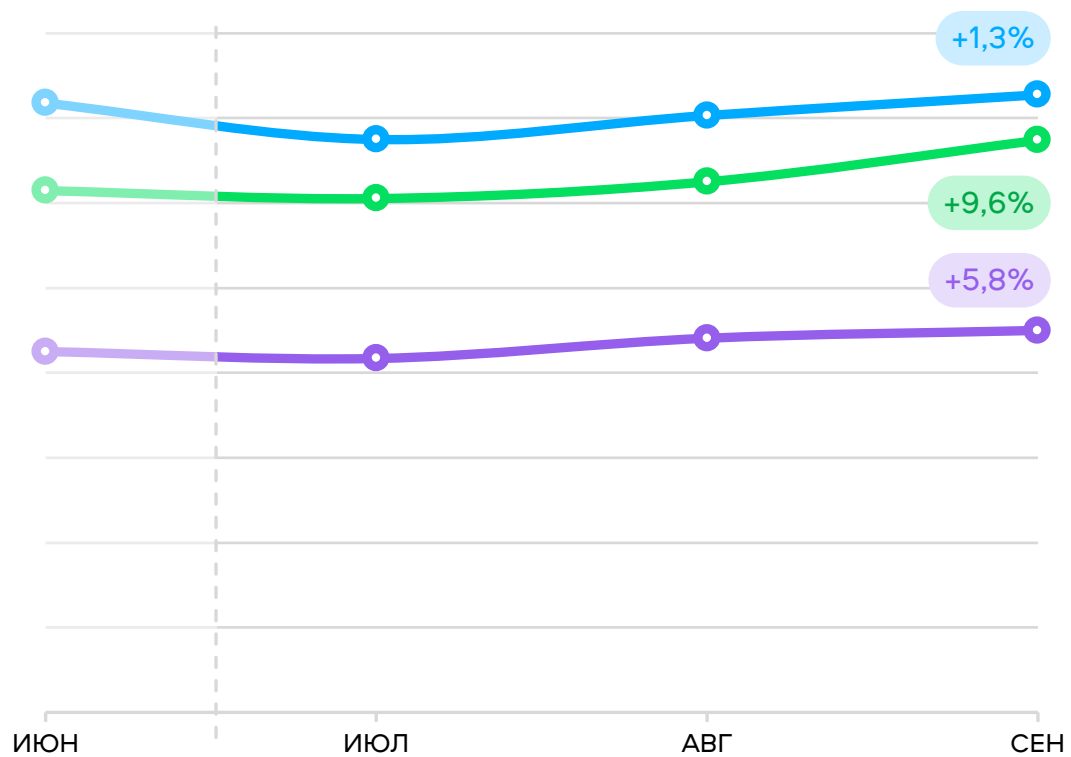


Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

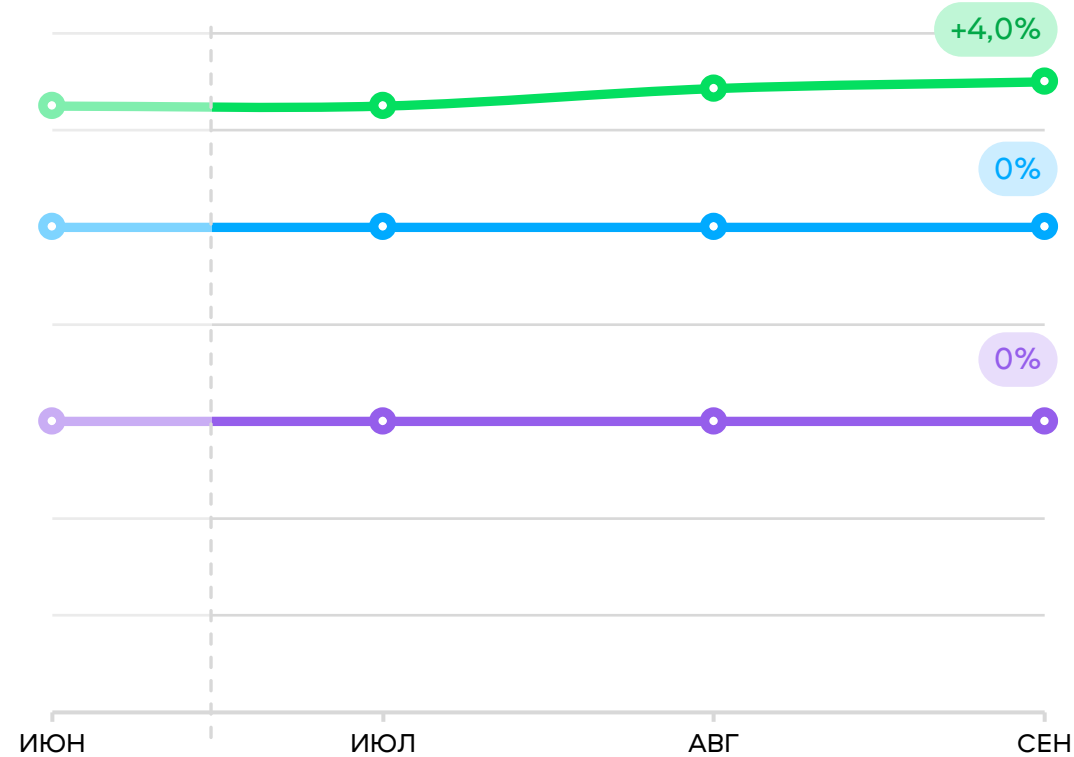
■ Продажа ■ Аренда

Цены на торговую недвижимость в РФ

Медианная цена продажи 1 м² на Авито
за 3 квартал 2024 г., тыс. ₽



Медианная цена аренды 1 м² на Авито
за 3 квартал 2024 г., тыс. ₽ в мес.



Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 100–300 м² ■ 300+ м²



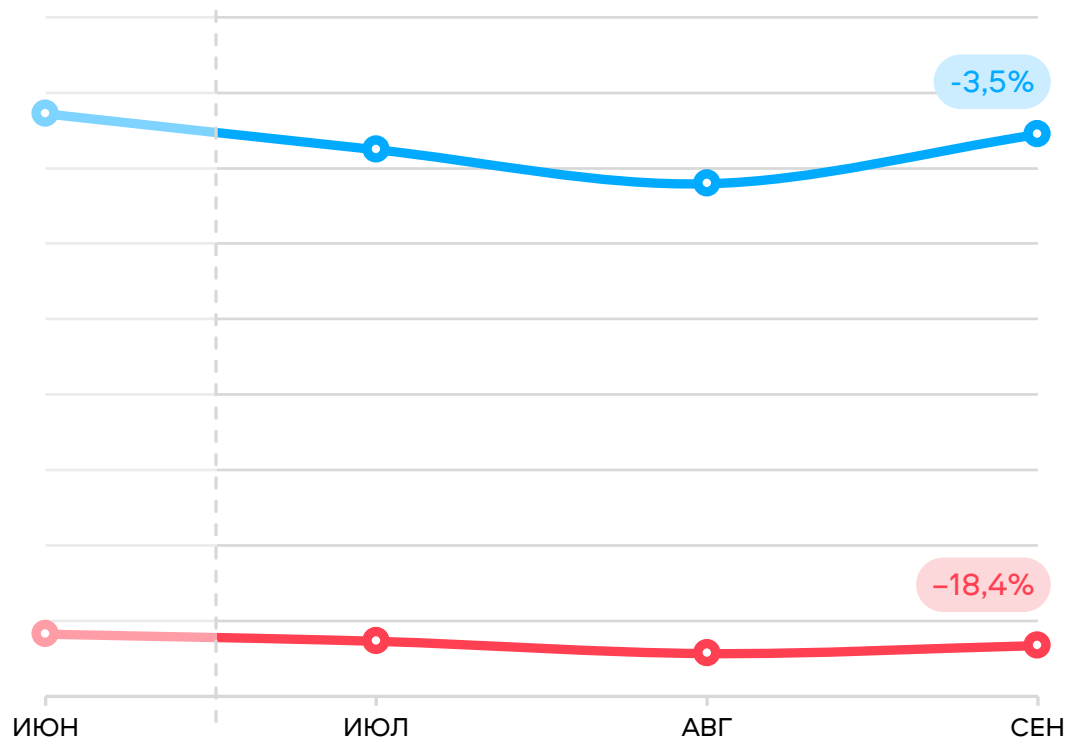
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 3 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Торговая недвижимость в Москве

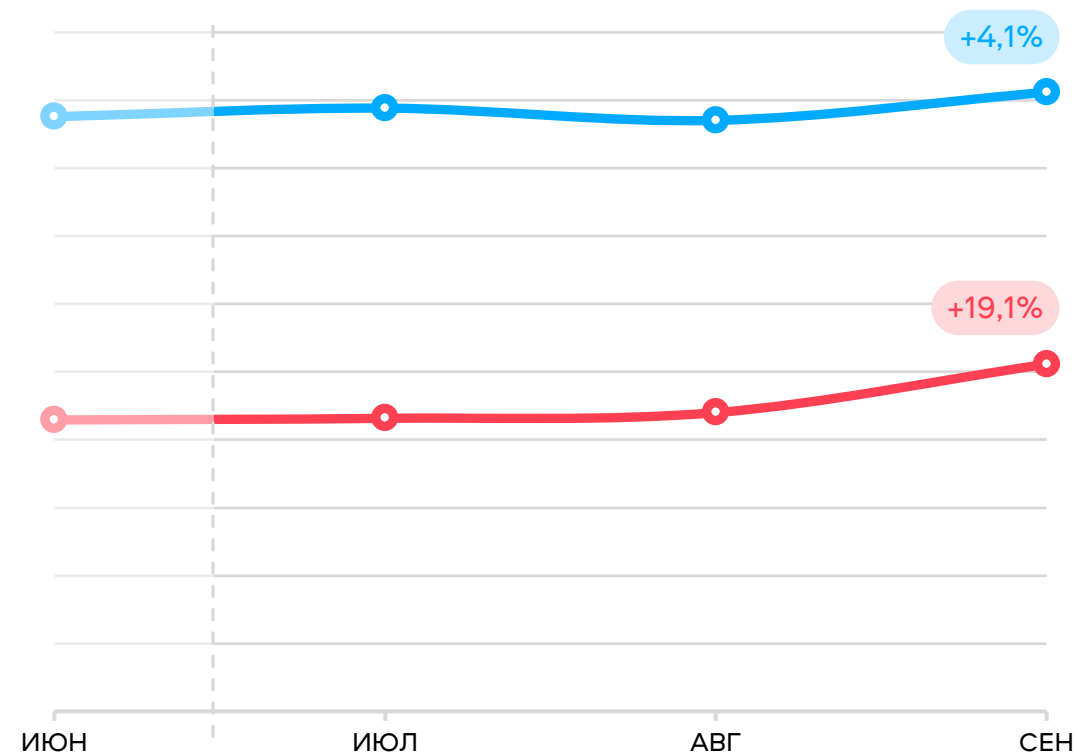


Торговая недвижимость до 100 м² в Москве

Спрос на Авито за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито за 3 квартал 2024 г.

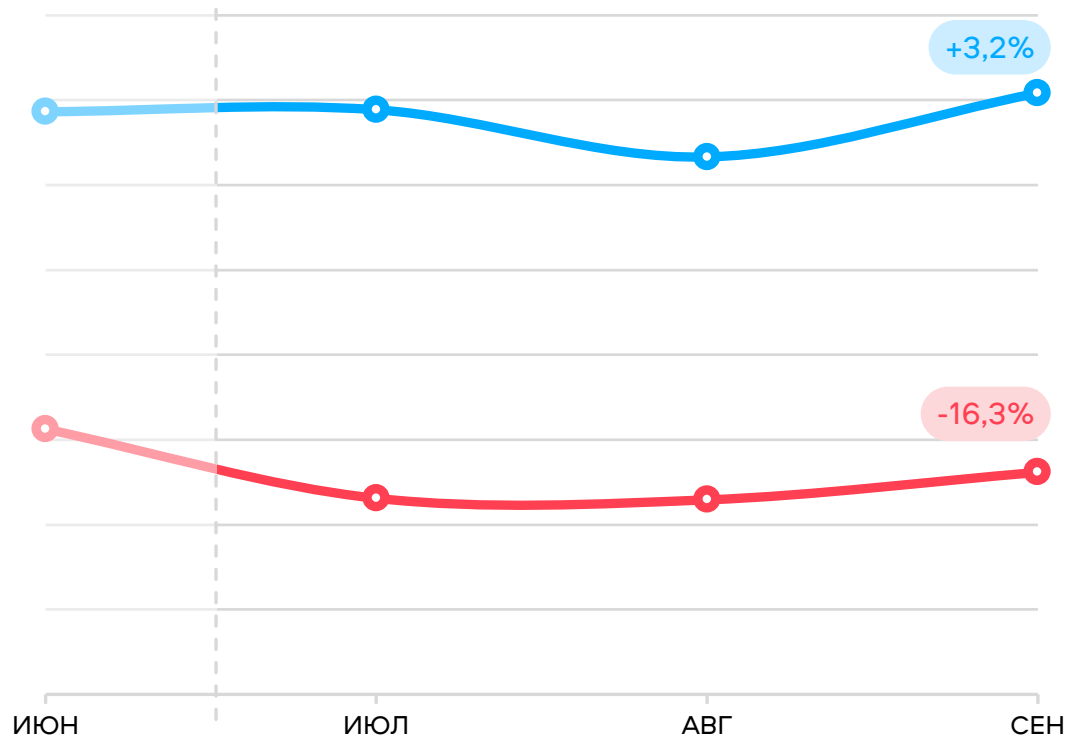


Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

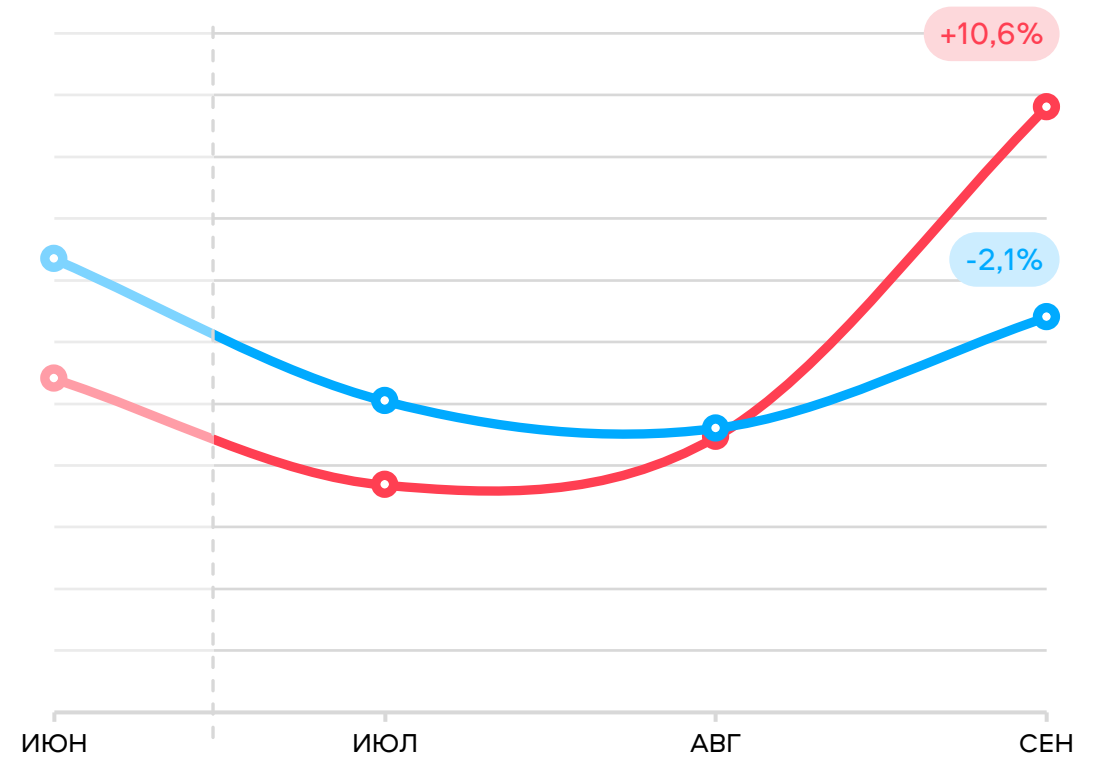
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость 100–300 м² в Москве

Спрос на Авито
за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 3 квартал 2024 г.

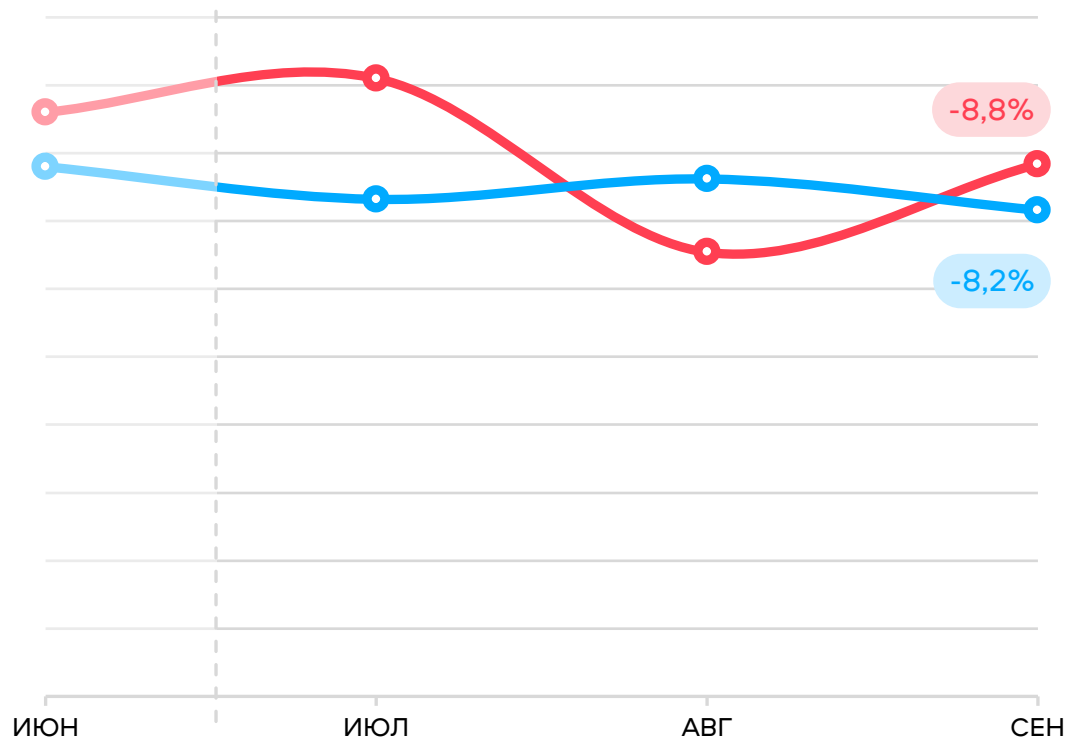


Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

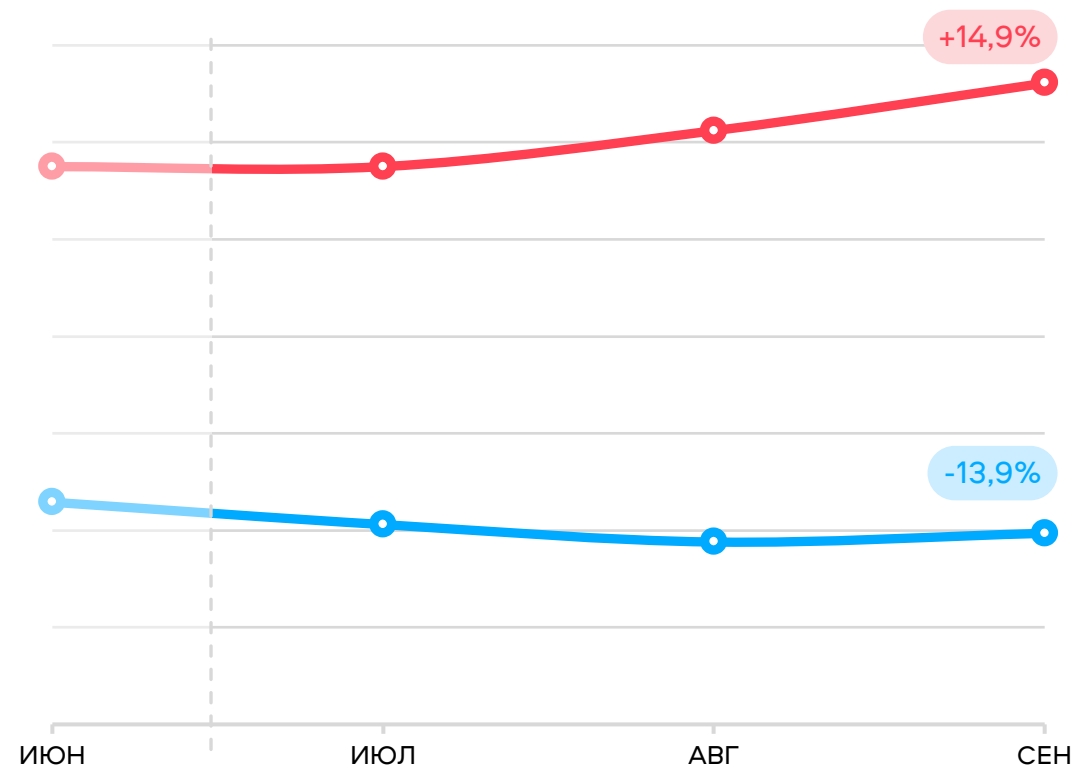
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость от 300 м² в Москве

Спрос на Авито
за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 3 квартал 2024 г.

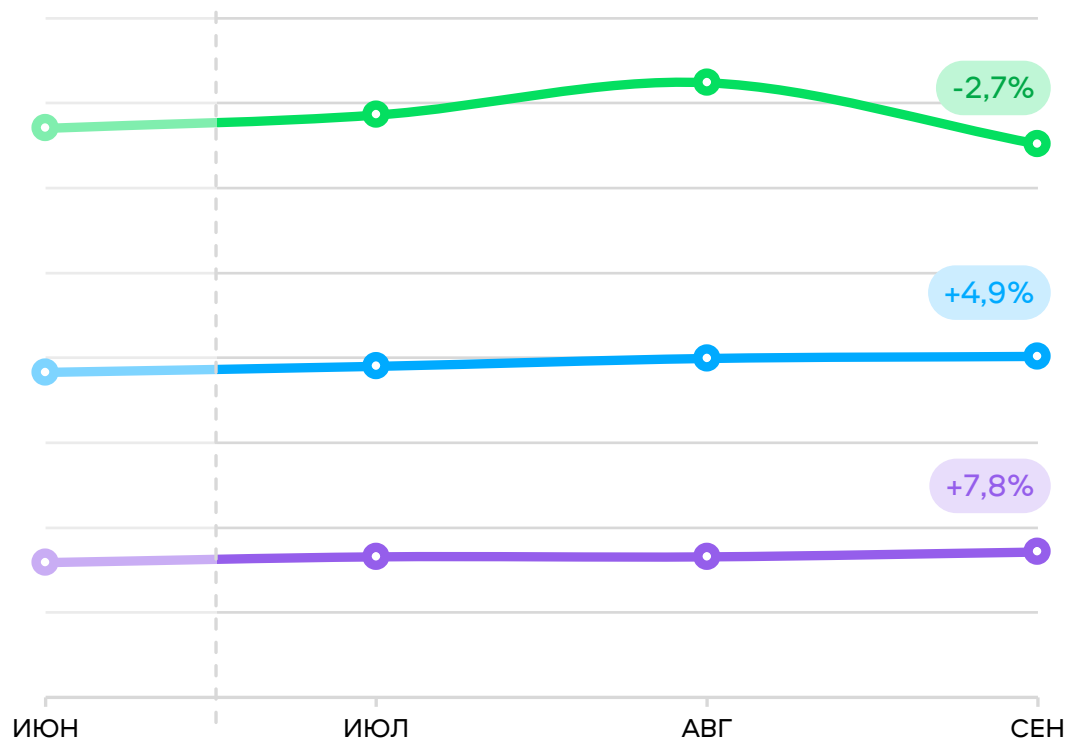


Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

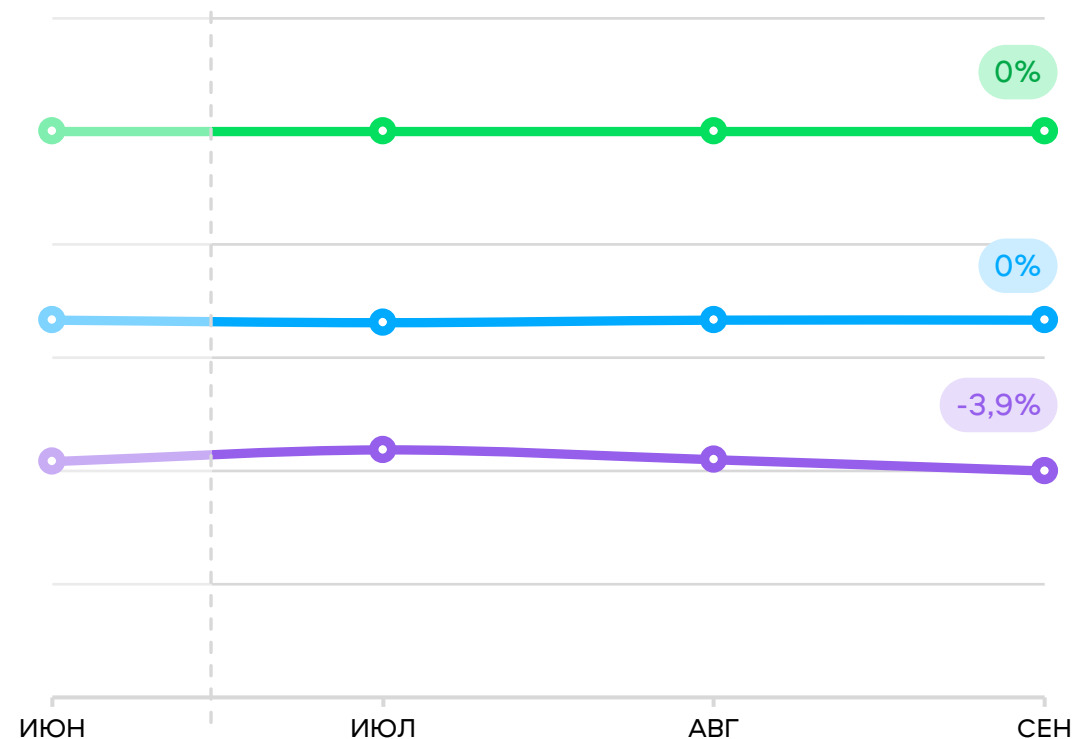
■ Продажа ■ Аренда

Цены на торговую недвижимость в Москве

Медианная цена продажи 1 м² на Авито
за 3 квартал 2024 г., тыс. ₽



Медианная цена аренды 1 м² на Авито
за 3 квартал 2024 г., тыс. ₽ в мес.



Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 100–300 м² ■ 300+ м²

Комментарий эксперта по торговой недвижимости



Несмотря на сохранение высокого уровня вакансии на отдельных торговых улицах, среднее значение показателя имеет тенденцию к снижению. В будущем мы ожидаем сохранение тренда на снижение уровня вакансии. Сегмент общественного питания — основной драйвер снижения показателя вакансии и стабильно превалирующая категория арендаторов. Второй по популярности категорией арендаторов стали операторы сервисов и услуг. Продолжающийся рост потребительских цен и ответно растущая ключевая ставка — основные причины неравномерной потребительской активности. Несмотря на экономический фон, который влияет на всех игроков рынка, спрос на качественные торговые площади остаётся высоким. Отечественный рынок ритейла активно пополняется как локальными, так и международными игроками. В течение 3-х первых кварталов 2024 г. количество новых игроков демонстрирует беспрецедентный рост: в России стали доступны 46 новых брендов. Ещё 22 бренда готовятся к выходу на российский рынок.

Зульфия Шияева

старший директор,
руководитель департамента торговой недвижимости CMWP





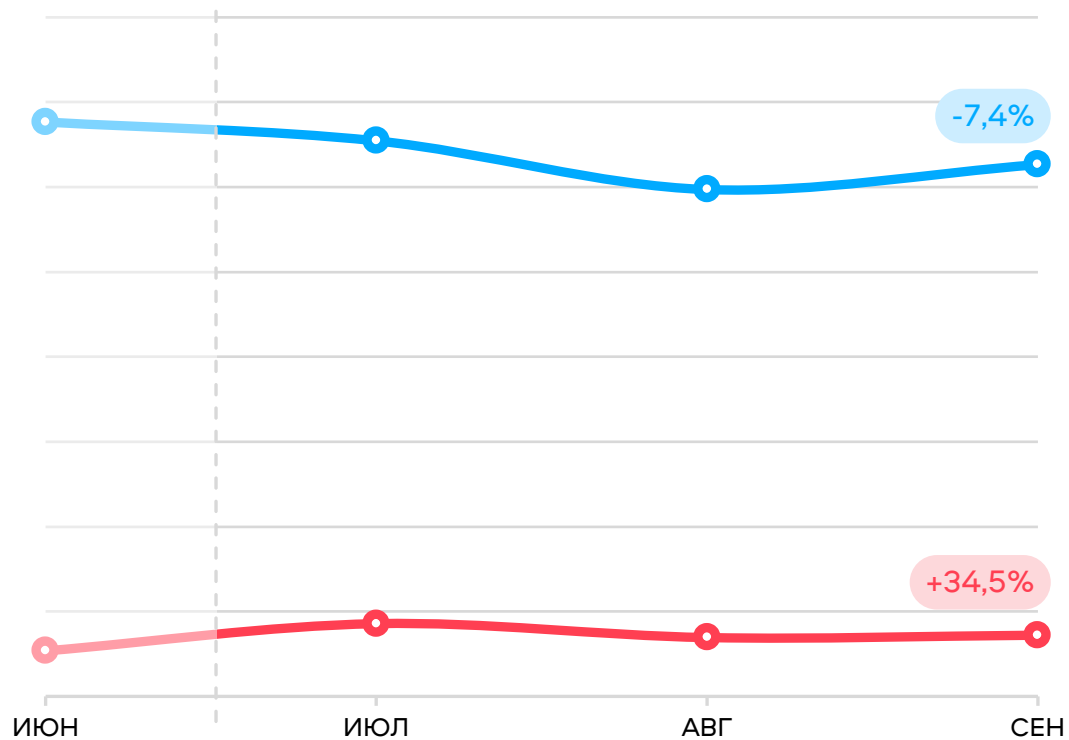
Обзор рынка коммерческой недвижимости
за 3 квартал 2024 г. от Авито Недвижимости

Торговая недвижимость в Санкт-Петербурге

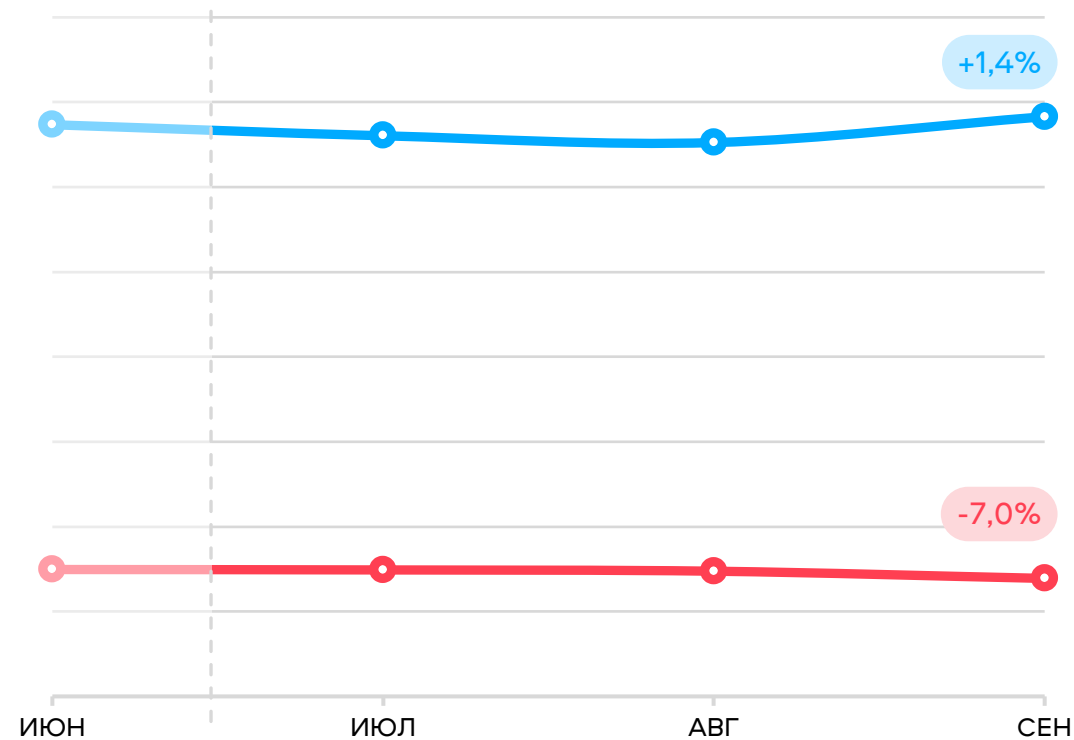


Торговая недвижимость до 100 м² в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито
за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 3 квартал 2024 г.

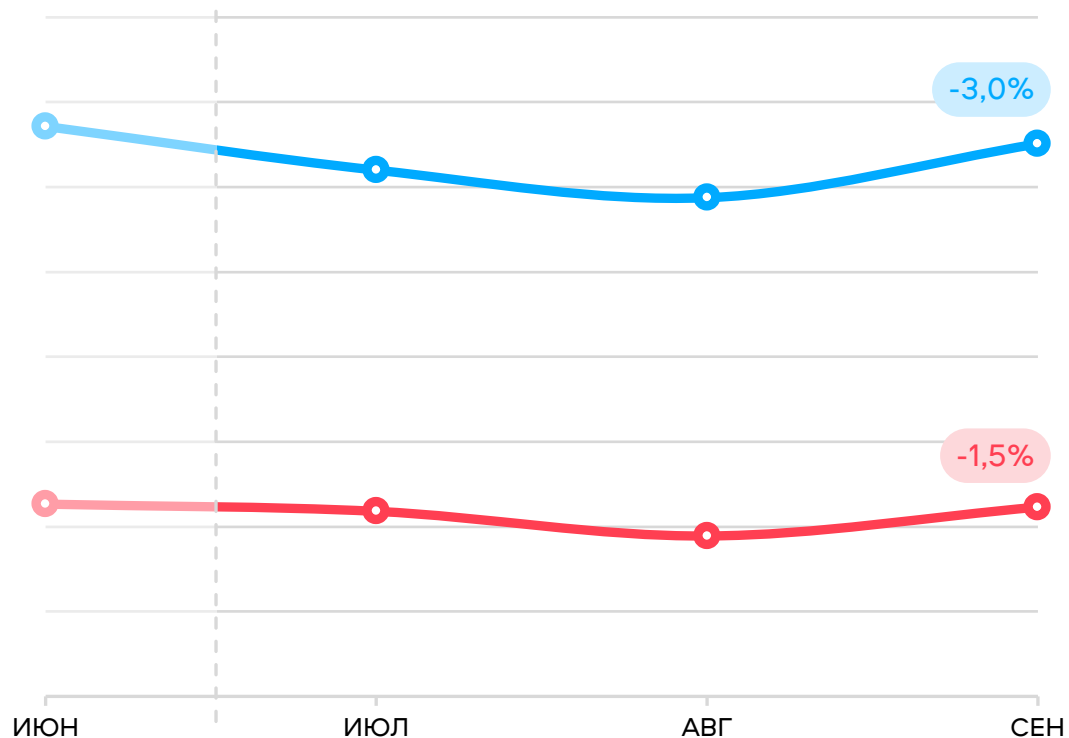


Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

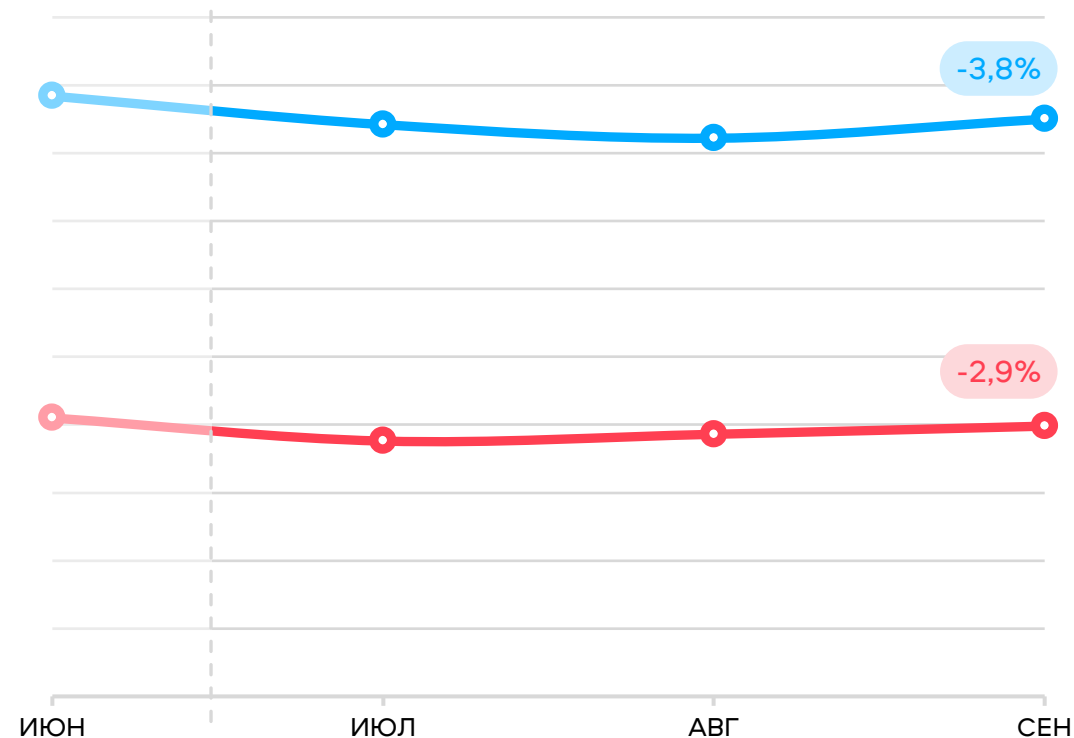
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость 100–300 м² в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито
за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 3 квартал 2024 г.

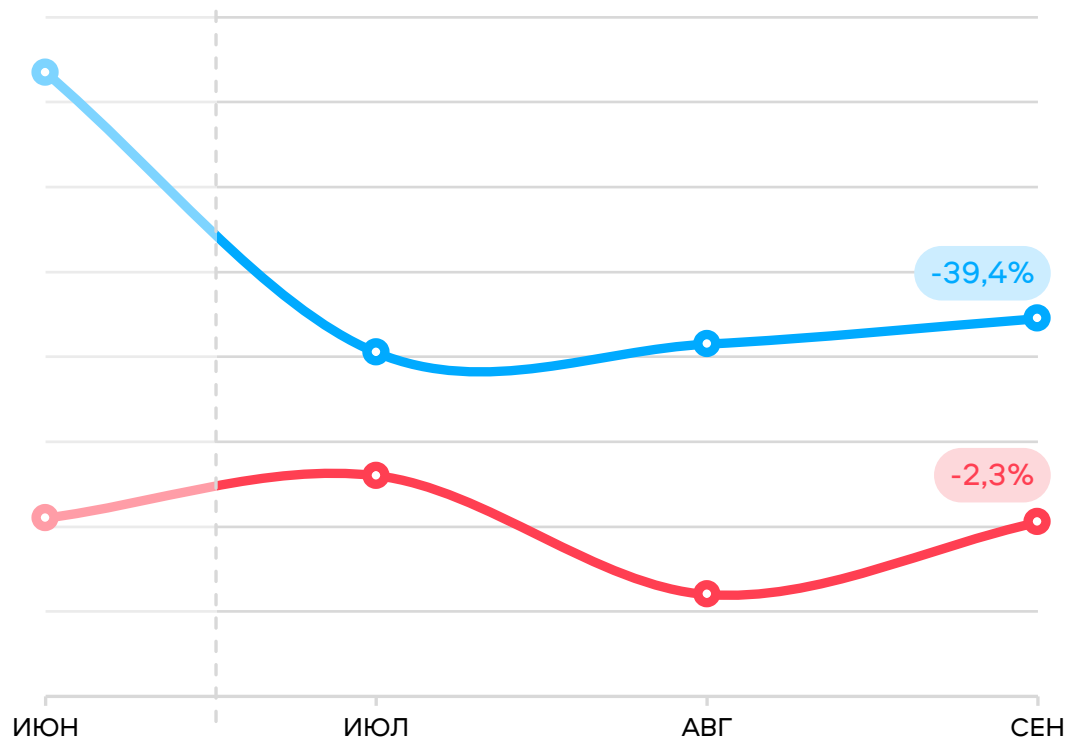


Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

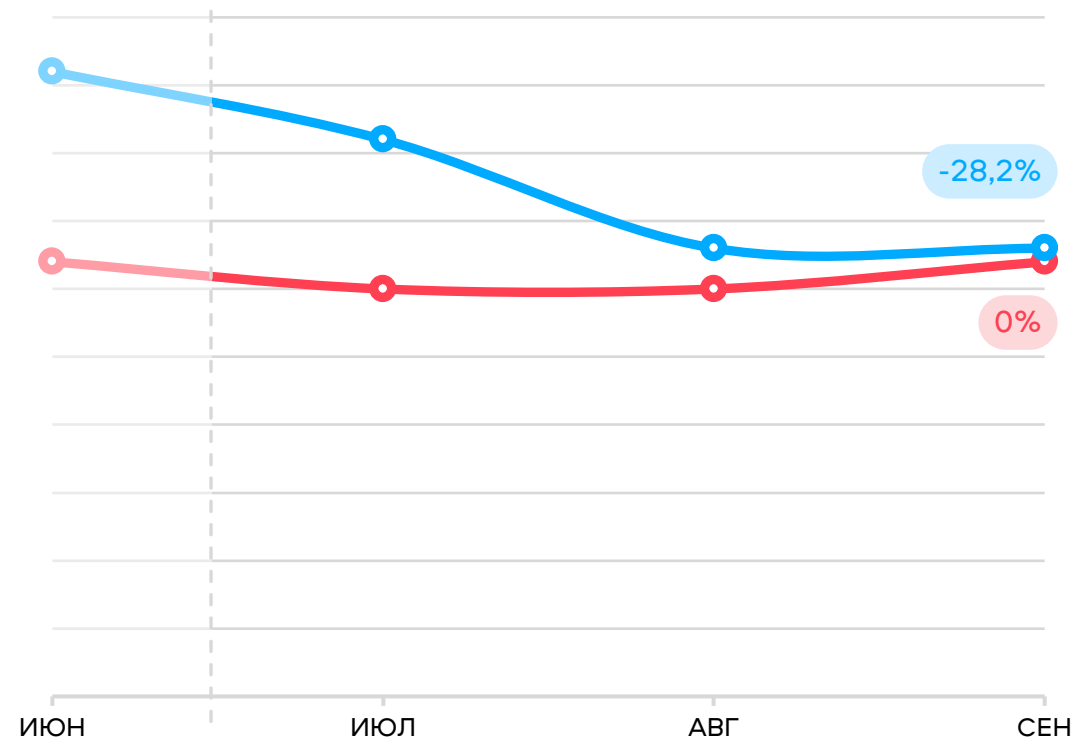
■ Продажа ■ Аренда

Торговая недвижимость от 300 м² в Санкт-Петербурге

Спрос на Авито
за 3 квартал 2024 г.



Предложение на Авито
за 3 квартал 2024 г.

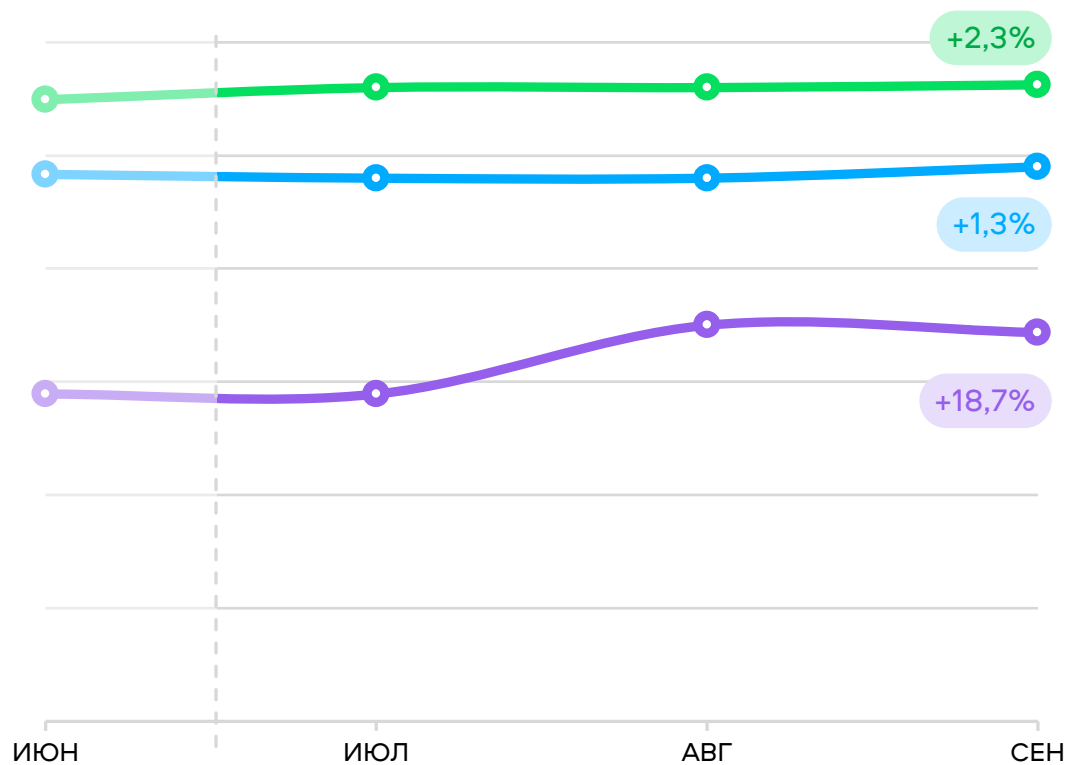


Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

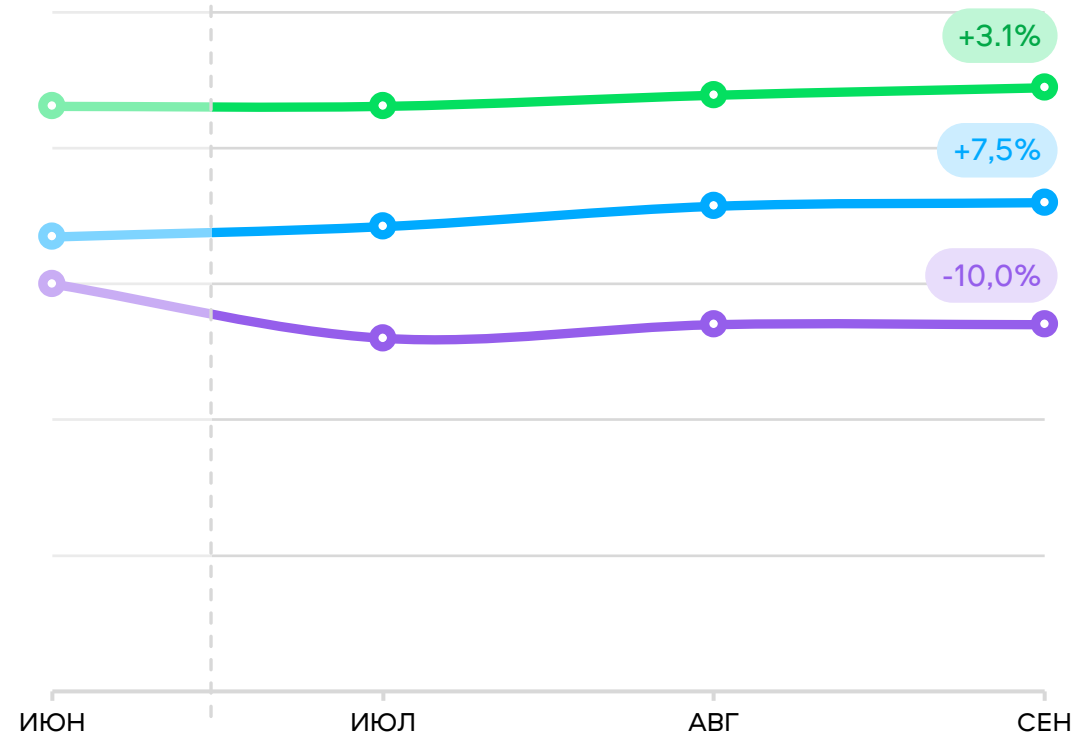
■ Продажа ■ Аренда

Цены на торговую недвижимость в Санкт-Петербурге

Медианная цена продажи 1 м² на Авито за 3 квартал 2024 г., тыс. ₽



Медианная цена аренды 1 м² на Авито за 3 квартал 2024 г., тыс. ₽ в мес.



Проценты на графиках указаны по отношению к июню 2024 г.

■ 0–100 м² ■ 100–300 м² ■ 300+ м²

Вывод



3-й квартал всегда уникален тем, что находится на стыке межсезонья. В офисах мы видим, как покупка и продажа объектов по России более чувствительны к этому периоду. Несмотря на стагнацию или незначительное снижение спроса, помещения стали уходить с площадки только в сентябре, особенно отчётливо это видно в сегменте 100-500 м² и 500+ м² класса «А». В то же время сегмент аренды офисов показывает планомерное снижение вакансии уже на протяжении всего года, что говорит нам о том, что летний период для аренды был менее волатильный и сделки проходили как в июле, так и в августе, несмотря на сезон отпусков.

Изотов Олег

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



Вывод



Складской сектор продолжает занимать первую строчку по спросу среди других типов коммерческой недвижимости, причём как в продаже, так и в аренде. Единственное исключение — это запросы на продажу московских складов в метраже от 0 до 100 м², спрос на такие помещения снизился на 18% в 3-м квартале. Но важно понимать, что сюда могут попадать объекты такого рода, как кладовки, морские контейнеры и прочее, что явно отличается от классических big box или light industrial.

В торговой недвижимости по России мы наблюдаем рост спроса во всех площадях за исключением группы 300+ м². Там спрос снизился на 2,6% в аренде и 0,7% в продаже, что в масштабах всей страны можно считать погрешностью. При этом медианная цена продажи выросла во всех группах и самая яркая группа — это от 0 до 100 м² — там рост составил 9,6%.

Изотов Олег

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



**Спасибо
за внимание!**