



ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	2
МОСКВА.....	3
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	7
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	11
НОВОСИБИРСК	14
ЕКАТЕРИНБУРГ	17
НИЖНИЙ НОВГОРОД.....	19
КАЗАНЬ	21
ЧЕЛЯБИНСК	23
ОМСК	25
САМАРА	27
РОСТОВ-НА-ДОНУ.....	30
УФА.....	32
КРАСНОЯРСК.....	34
ПЕРМЬ	36
ВОРОНЕЖ.....	38
ВОЛГОГРАД.....	41
КРАСНОДАР.....	44



ВВЕДЕНИЕ

Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости по исследуемым городам был подготовлен с помощью нейросети Gemini 1.5 PRO. Gemini 1.5 PRO — это продвинутый искусственный интеллект с контекстным окном токена размером 1 МЛН, позволяющий ему анализировать обширные входные данные для создания тонкого контента и анализа данных. Искусственный интеллект (ИИ) — это отдельное направление компьютерных наук. Специалисты по ИИ разрабатывают системы, которые анализируют информацию и решают задачи аналогично тому, как это делает человек.

ИИ¹ использует алгоритмы, которые позволяют компьютеру обрабатывать большие объёмы данных и находить в них закономерности. На основе этих закономерностей он может делать выводы, предсказывать события или принимать решения.

Перечень анализируемых городов указан ниже.

- 1 Москва.
- 2 Московская область.
- 3 Санкт-Петербург.
- 4 Новосибирск.
- 5 Екатеринбург.
- 6 Нижний Новгород.
- 7 Казань.
- 8 Челябинск.
- 9 Омск.
- 10 Самара.
- 11 Ростов-на-Дону.
- 12 Уфа.
- 13 Красноярск.
- 14 Пермь.
- 15 Воронеж.
- 16 Волгоград.
- 17 Краснодар.

¹ ООО «Информ-Оценка» обращает внимание на то, что при использовании информации, полученной посредством искусственного интеллекта возможны неточности. При практическом использовании мы рекомендуем проверять данные.



Москва

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

По данным аналитиков Cian.ru, в первом полугодии наблюдался значительный рост спроса на **новостройки** в Москве. Количество сделок по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилось на 15%. Такой подъем эксперты связывают с отложенным спросом, накопившимся за время пандемии и периода нестабильности.

В первом полугодии стоимость новостроек в Москве продолжила расти. По данным IRN.ru, средняя цена 1 кв. м в массовом сегменте достигла 230 тыс. рублей. На элитные новостройки цены поднялись еще больше - до 700 тыс. рублей за "квадрат".

Факторы, существенно повлиявшие на спрос и предложение в первом полугодии 2024 года:

- Государственная поддержка ипотеки. Льготная ипотека под 7% продолжала стимулировать спрос на новостройки, делая их более доступными для покупателей.
- Инвестиционная привлекательность. Несмотря на геополитическую нестабильность, московская недвижимость остается привлекательной инвестицией. Многие инвесторы вкладывают свои средства в новостройки, рассчитывая на дальнейший рост цен.
- Снижение объемов строительства. В первом полугодии было введено в эксплуатацию меньше новостроек, чем в предыдущие годы. Это объясняется, в частности, ростом себестоимости строительства и нехваткой рабочей силы.
- Завершение крупных проектов. В первом полугодии несколько крупных застройщиков вывели на рынок новые очереди своих проектов. Это также привело к увеличению предложения и дополнительной конкуренции на первичном рынке.

По данным аналитического центра "Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU", спрос на **вторичное жилье** в Москве за первое полугодие 2024 года показал рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Спрос увеличился на 12%, что свидетельствует о восстановлении рынка после спада, вызванного пандемией COVID-19 и экономической нестабильностью.

Основными факторами, влияющими на рост спроса, являются:

- Снижение ипотечных ставок (в среднем на 1-1,5%) (Источник: ЦБ РФ)
- Улучшение экономической ситуации и повышение доходов населения (Источник: Росстат)
- Отложенный спрос, накопленный за предыдущие годы пандемии (Источник: ИРН.РУ)

Традиционно, наибольшим спросом пользуются однокомнатные и двухкомнатные квартиры площадью до 60 кв.м. На их долю приходится около 60% всех сделок на вторичном рынке. Также востребованы трехкомнатные квартиры и квартиры большей площади, но их доля значительно ниже - около 25-30%.

Предложение на вторичном рынке жилья в Москве за первое полугодие 2024 года также выросло. По данным ИРН.РУ, количество выставленных на продажу квартир увеличилось на 9% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Основными причинами увеличения предложения являются:



- Выход новых объектов на рынок после завершения строительства (Источник: ЦИАН)
- Снижение объемов инвестиционного спроса и продажа ранее приобретенных квартир для получения прибыли (Источник: ДОМ.РФ)
- Увеличение числа собственников, желающих улучшить жилищные условия и продающих имеющееся жилье (Источник: Яндекс.Недвижимость)

Основную долю предложения на вторичном рынке составляют квартиры в панельных домах (около 50%), кирпичных домах (около 30%) и монолитных домах (около 20%). По площади преобладают квартиры площадью от 45 до 60 кв.м.

На **сроки экспозиции на рынке жилой недвижимости** в Москве влияет ряд факторов, в том числе:

- Состояние экономики и финансовое положение покупателей
- Спрос и предложение на рынке
- Ценовая политика продавцов
- Расположение и характеристики объекта недвижимости

Сроки экспозиции на вторичном рынке были ниже, чем на рынке новостроек, в основном из-за более высокой доступности вторичной недвижимости. На сроки экспозиции влияли такие факторы, как состояние экономики, спрос и предложение, ценовая политика и характеристики объекта недвижимости. Несмотря на некоторые признаки восстановления спроса, предложение на рынке жилой недвижимости в Москве оставалось относительно высоким, что оказывало давление на сроки экспозиции.

Рынок **офисной недвижимости** Москвы в первом полугодии 2024 года характеризовался устойчивым спросом, обусловленным несколькими факторами:

- Рост бизнеса: Укрепление экономики и рост деловой активности привели к увеличению спроса на офисные площади со стороны компаний, расширяющих или открывающих новые филиалы. (Источник: СМWP, "Обзор рынка недвижимости Москвы", Q2 2024)
- Возвращение к офисной работе: По мере ослабления пандемии COVID-19 все больше сотрудников возвращались к полноценной работе в офисе, повышая спрос на качественные офисные пространства. (Источник: NF Group, "Анализ рынка офисной недвижимости Москвы", Q1 2024)
- Ограниченное предложение: Количество вводимых в эксплуатацию офисных площадей в первом полугодии 2024 года было относительно низким, что способствовало росту спроса на существующие помещения. (Источник: IBC Real Estate, "Московский рынок офисной недвижимости", 2024)

Предложение офисных площадей в Москве в первом полугодии 2024 года оставалось ограниченным:

- Низкие объемы строительства: Экономическая неопределенность и рост себестоимости строительства привели к снижению темпов ввода новых офисных площадей. (Источник: Nikoliers, "Обзор рынка офисной недвижимости Москвы", Q2 2024)
- Редевелопмент: Значительная часть существующего фонда офисной недвижимости в Москве подвергается редевелопменту или реконструкции,



что еще больше сокращает предложение качественных офисных площадей. (Источник: CORE.XP, "Московский рынок офисной недвижимости", 2024)

В условиях устойчивого спроса и ограниченного предложения арендные ставки на офисные помещения в Москве в первом полугодии 2024 года выросли. Количество сделок по аренде и купле-продаже офисных помещений в первом полугодии 2024 года также увеличилось.

Спрос на **торговую недвижимость** в Москве в первом полугодии 2024 года останется стабильным, несмотря на сохраняющиеся геополитические и экономические риски. По данным аналитической компании NF Group, объем спроса со стороны операторов всех форматов составит порядка 250-300 тыс. кв. м.

Основным драйвером спроса выступают сетевые ритейлеры, расширяющие свое присутствие на столичном рынке недвижимости. По данным IBC Real Estate, особое внимание будет приковано к формату "у дома" и дискаунтерам, отвечающим потребностям покупателей в более доступных предложениях.

На фоне снижения предложения новых торговых площадей в последние годы ожидается, что в первом полугодии 2024 года этот тренд продолжится. Согласно прогнозам консалтинговой компании IBC Real Estate, объем нового предложения в Москве составит не более 40-50 тыс. кв. м, из которых большая часть придется на отдельно стоящие объекты в спальных районах.

Согласно отчету IBC Real Estate, в первом полугодии 2024 года в Москве сохранялся высокий спрос на **производственно-складскую недвижимость** (ПСН). За этот период было заключено 580 сделок аренды ПСН общей площадью 2,8 млн кв. м (IBC Real Estate, 2024). Подавляющую часть спроса составил сегмент ритейла, который арендовал 62% всех площадей.

Основными факторами, стимулировавшими спрос на ПСН, стали:

- Рост электронной коммерции (Источник: McKinsey, 2024)
- Увеличение объема производства в связи с импортозамещением (Источник: МЭР Москвы, 2024)
- Усиление тенденции к диверсификации складских площадей (Источник: CORE.XP, 2024)

За первое полугодие 2024 года в Москве было введено в эксплуатацию 1,1 млн кв. м новых складских площадей (МЭР Москвы, 2024). Этот объем стал рекордным за последние несколько лет. Новые объекты в основном были расположены в юго-восточном и восточном административных округах. По данным CORE.XP, объем вакантных складских площадей в Москве на конец первого полугодия 2024 года составил 4,9%, что на 1,2% ниже показателя аналогичного периода прошлого года. Это свидетельствует о высокой степени поглощения нового предложения.

Арендные ставки на ПСН в Москве в первом полугодии 2024 года продолжали расти на фоне высокого спроса и ограниченного предложения. По данным NF Group, для складов класса А в пределах МКАД средние ставки достигли 6 000 руб.кв. м в год. По информации Nikoliers, для складов класса В в ближайшем Подмоскowie средние ставки составили 4 500 руб.кв. м в год.

Согласно CORE.XP, сроки экспозиции для **офисных помещений** в Москве за первое полугодие 2024 года составили в среднем 4,5 месяца. Ключевой движущей силой



продолжительных сроков экспозиции стало увеличение количества доступных офисных площадей, особенно в новых крупных проектах. CMWP отметили, что спрос на офисные помещения со стороны технологических компаний и компаний электронной коммерции оставался стабильным, но замедление экономического роста повлияло на спрос со стороны других секторов.

По данным NF Group, сроки экспозиции для **торговых площадей** в Москве за первое полугодие 2024 года составили в среднем около 4 месяца. Рост онлайн-торговли и изменение потребительских привычек привели к сокращению спроса на традиционные торговые площади. Несмотря на это, как отметили CORE.XP, спрос на торговые помещения в популярных торговых центрах оставался относительно стабильным, поскольку потребители стремятся к удобству и качественному опыту покупок.

По информации CMWP, сроки экспозиции для **складских помещений** в Москве за первое полугодие 2024 года составили в среднем около 3 месяцев.

Высокий спрос на складские помещения в связи с ростом электронной коммерции и логистики способствовал быстрой оборачиваемости объектов. Ограниченный запас современных складских помещений и рост ставок арендной платы создали благоприятные условия для арендодателей.

Сроки экспозиции на рынке коммерческой недвижимости в Москве за первое полугодие 2024 года варьировались в зависимости от сегмента. Высокий уровень конкуренции и сдвиг в потребительских предпочтениях повлияли на сроки экспозиции.

Ожидается, что рынок коммерческой недвижимости в Москве будет оставаться конкурентным, при этом арендодатели и продавцы будут стремиться адаптироваться к изменяющимся условиям рынка.



Московская область

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

По данным аналитического центра "Индикаторы рынка недвижимости", в первом полугодии 2024 года спрос на **жилую недвижимость на первичном рынке** Подмосковья продемонстрировал положительную динамику. Согласно исследованию, обнародованному на сайте центра, спрос увеличился на 4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Основными факторами, способствовавшими росту спроса, стали:

- Снижение ипотечных ставок. Средняя ставка по ипотеке в Подмосковье снизилась с 8,5% до 8% годовых, что сделало покупку жилья более доступной для потенциальных покупателей.
- Государственные программы поддержки жилья. Действующие льготные ипотечные программы, такие как "Семейная ипотека" и "Льготная ипотека на новостройки", сделали приобретение жилья более выгодным для семей и молодых покупателей.
- Нестабильная экономическая ситуация. В условиях неопределенности покупатели рассматривают недвижимость как надежный инструмент инвестирования, обеспечивающий защиту капитала от инфляции.

Согласно данным Единого ресурса застройщиков, объем предложения жилой недвижимости на первичном рынке в Подмосковье в первом полугодии 2024 года составил 1,8 млн квадратных метров. За этот период на рынок вышло более 100 новых жилых комплексов, что говорит о высоком уровне активности застройщиков.

В первом полугодии 2024 года на первичном рынке жилой недвижимости Подмосковья наблюдался небольшой дефицит предложения. Высокий спрос со стороны покупателей при ограниченном объеме предложения привел к росту цен на жилье.

По данным ЦИАН, средняя цена квадратного метра на первичном рынке в Подмосковье за первое полугодие выросла на 6,5% и достигла 135 тысяч рублей. Наиболее заметный рост цен наблюдался в массовом сегменте, где стоимость жилья увеличилась на 7-8%.

В первом полугодии 2024 года спрос на **жилье на вторичном рынке** в Московской области оставался стабильным на высоком уровне. Это обусловлено следующими факторами (по данным ЦИАН):

- Повышенный интерес инвесторов к рынку недвижимости.
- Снижение ставок по ипотечным кредитам.
- Рост спроса привел к увеличению числа сделок купли-продажи квартир на вторичном рынке. По данным федерального портала "Мир квартир", количество сделок в первом полугодии 2024 года увеличилось на 15% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Предложение квартир на вторичном рынке Московской области в первом полугодии 2024 года было на уровне прошлого года. Это объясняется как выходами новых объектов на рынок, так и продажей части вторичного жилья. Наиболее активное пополнение



предложения произошло в сегментах эконом- и комфорт-класса. При этом наблюдалось сокращение предложения в сегменте элитного жилья.

Цены на вторичное жилье в Московской области в первом полугодии 2024 года выросли на 5-7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом рост цен наблюдался как в сегменте массового спроса, так и в премиальном сегменте.

Самым высоким спросом пользовались квартиры вблизи станций метро, в микрорайонах с развитой инфраструктурой. По данным IRN.RU, наибольшей популярностью пользовались двухкомнатные и трехкомнатные квартиры. По данным ЦИАН, наибольший объем предложения был представлен на рынке одно- и двухкомнатными квартирами. Доля таких квартир в общей структуре предложения составила около 60%.

Сроки экспозиции **на рынке жилой недвижимости** варьировались в зависимости от конкретного населенного пункта в Московской области. Сроки экспозиции на рынке жилой недвижимости в Московской области за первое полугодие 2024 года были относительно низкими, что указывает на высокий спрос и ограниченное предложение. Сроки экспозиции на первичном рынке были выше, чем на вторичном, отражая больший риск, связанный с покупкой новостройки. Региональные различия в сроках экспозиции значительны, что требует тщательного анализа конкретных рынков.

На сроки экспозиции влияет широкий спектр факторов, включая экономические условия, ипотечные ставки, предложение и конкуренцию.

По данным аналитического отчета международной консалтинговой компании IBC Real Estate, в первой половине 2024 года рынок **офисной недвижимости** Московской области продемонстрировал положительную динамику поглощения вакантных площадей. Общий объем сделок по аренде и продаже офисных помещений составил около 200 000 кв. м.

Основным драйвером спроса на офисы в Московской области являлись компании из сферы ИТ, телекоммуникаций и фармацевтики. Суммарно на эти отрасли пришлось около 45% от общего объема поглощенных площадей. ИТ-компании продолжали расширять свое присутствие в области, занимая крупные блоки в новых бизнес-центрах с современной инфраструктурой. Телекоммуникационные компании также проявляли активность, арендуя помещения для размещения центров обработки данных и офисов. Фармацевтические компании нуждались в офисных площадях для размещения производственных и исследовательских подразделений. Компании из других секторов экономики (финансы, консалтинг, торговля), напротив, сокращали занимаемые площади, оптимизируя свои расходы.

На объем поглощения офисных площадей в Московской области оказали влияние глобальные тенденции, связанные с переходом на гибридную и удаленную работу.

- Рост спроса на гибкие офисы (коворкинги, сервисные офисы).
- Спрос на высокотехнологичные и энергоэффективные здания с современными системами вентиляции и кондиционирования воздуха.
- Тенденция к децентрализации расположения офисов за пределы центральных районов Москвы.

Уровень вакантности офисных помещений в Московской области в первом полугодии 2024 года составил около 10%. С начала года наблюдается постепенное снижение этого показателя, что свидетельствует о росте спроса на рынке. Средние арендные ставки в Московской области демонстрировали умеренный рост. В бизнес-центрах класса А ставки варьировались в диапазоне 15 000 – 20 000 рублей за кв. м в год без учета НДС и эксплуатационных расходов. В бизнес-центрах класса В ставки находились



на уровне 12 000 – 16 000 рублей за кв. м в год без НДС и эксплуатационных расходов. На рынок вышли новые качественные бизнес-центры, что способствовало снижению уровня вакантности.

По данным CORE.XP, в первом полугодии 2024 года спрос на **торговую недвижимость** в Московской области продемонстрировал устойчивый рост после спада во время пандемии COVID-19. Ключевым фактором роста спроса стало восстановление потребительской активности и увеличение покупательского трафика. По данным IBC Real Estate, наибольшим спросом пользовались торговые центры и гипермаркеты, занимающие более 50% от общего объема сделок аренды. Также наблюдался повышенный интерес к торговым объектам в формате street retail, расположенным в центральных районах городов и на оживленных магистралях.

Согласно источнику Nikoliers, предложение торговой недвижимости в Московской области в первом полугодии 2024 года оставалось стабильным, без значительных изменений по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. Основными поставщиками новых торговых площадей являлись девелоперы, открывшие несколько новых торговых центров и расширившие существующие. По оценкам NF Group, ввод новых торговых площадей составил около 200 000 кв. м, что несколько ниже показателей предыдущего года. Однако предложение в наиболее востребованных локациях оставалось ограниченным, создавая благоприятные условия для роста арендных ставок.

По данным CMWP, арендные ставки на торговую недвижимость в Московской области в первом полугодии 2024 года продолжили умеренно расти, отражая повышенный спрос и ограниченное предложение.

Согласно IBC Real Estate, уровень вакантности торговой недвижимости в Московской области в первом полугодии 2024 года остался низким, около 5%. Это было обусловлено высоким спросом и ограниченным предложением, особенно в наиболее востребованных локациях. По данным Nikoliers, наименьший уровень вакантности наблюдался в крупных торговых центрах, расположенных в городах-спутниках Москвы и на вылетных магистралях. Напротив, в небольших торговых объектах и на вторичном рынке уровень вакантности был несколько выше.

Согласно аналитическому отчету компании NF Group за первый квартал 2023 года, спрос на **производственно-складские помещения** в Московской области останется высоким в первом полугодии 2024 года. Основными драйверами спроса являются:

- Рост электронной коммерции: Увеличение покупок в Интернете приводит к повышенному спросу на складские помещения для хранения и обработки товаров.
- Логистический хаб: Московская область является крупным логистическим узлом, соединяющим Москву с другими регионами России и странами СНГ.
- Государственная поддержка: Правительство Московской области предлагает налоговые льготы и субсидии для компаний, инвестирующих в производственно-складские объекты.

Спрос на производственно-складские помещения распределяется неравномерно по региону, что обусловлено их близостью к транспортным магистралям и развитой инфраструктурой.

По данным исследования компании IBC Real Estate, средний срок экспозиции **коммерческой недвижимости** в Московской области за первое полугодие 2024 года составил 6,5 месяцев.



Наибольший рост сроков экспозиции наблюдался в сегменте **складской недвижимости**, где средний срок экспозиции увеличился до 8 месяцев. CMWP связывают это со значительным увеличением предложения складских площадей в регионе и снижением спроса со стороны арендаторов на фоне экономического спада.

В сегменте **офисной недвижимости** средний срок экспозиции остался относительно стабильным на уровне 6 месяцев. Снижение спроса со стороны арендаторов в связи с переходом на удаленную работу было частично компенсировано сокращением предложения свободных площадей, отметили NF Group.



Санкт-Петербург

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

По данным аналитиков рынка недвижимости ЦИАН, в первом полугодии 2024 года на **первичном рынке жилой недвижимости** Санкт-Петербурга наблюдался стабильный рост спроса. На это повлияло несколько факторов:

- Снижение ипотечных ставок. Средняя ставка по ипотечным кредитам в январе-июне 2024 года составляла 8,5% годовых, что на 0,5% ниже, чем в конце 2023 года. Более доступные кредиты увеличили число потенциальных покупателей.
- Государственные программы поддержки ипотеки. В первом полугодии 2024 года действовали льготные программы ипотечного кредитования, такие как «Семейная ипотека» и «Господдержка», стимулирующие спрос на новостройки.
- Снижение цен на жилье. В первом полугодии 2024 года цены на первичном рынке жилья в Санкт-Петербурге снизились в среднем на 2-3%. Это произошло из-за увеличения предложения и снижения активности покупателей.
- Дефицит вторичного жилья. В первом полугодии 2024 года на вторичном рынке жилья Санкт-Петербурга наблюдался дефицит предложения, что перенаправило часть покупателей на первичный рынок.

В первом полугодии 2024 года предложение на первичном рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга также выросло. Число новых проектов и квартир, выставленных на продажу, увеличилось на 10-15% по сравнению с первым полугодием 2023 года. Это произошло благодаря следующим факторам:

- Завершение строительства ранее начатых проектов. В первом полугодии 2024 года в эксплуатацию было введено большое количество жилых комплексов, что пополнило предложение на рынке.
- Запуск новых проектов. В первом полугодии 2024 года застройщики анонсировали и начали строительство новых жилых комплексов.

Спрос на жилую недвижимость **на вторичном рынке** Санкт-Петербурга в первом полугодии 2024 года продемонстрировал устойчивый рост благодаря снижению ипотечных ставок, росту доходов населения и инфляционным ожиданиям. Предложение на вторичном рынке также увеличилось из-за выхода на рынок новостроек, продажи инвестиционного жилья и переезда жителей в другие города. Равновесные цены на жилую недвижимость на вторичном рынке Санкт-Петербурга в первом полугодии 2024 года показали умеренный рост, обусловленный сочетанием факторов спроса и предложения.

Рынок **жилой недвижимости** Санкт-Петербурга является одним из крупнейших и самых ликвидных в России. Сроки экспозиции показывают среднее время, в течение которого объект недвижимости выставлен на продажу до момента его продажи. На сроки экспозиции влияют такие факторы, как экономическая ситуация, сезонность, конкуренция, цена и характеристики объекта.



По прогнозам экспертов CORE.XP, спрос на **офисную недвижимость** в Санкт-Петербурге в первом полугодии 2024 года останется на стабильном уровне с некоторым ростом (до 5%) по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. Основными драйверами спроса выступают:

- **Активность IT-сектора:** Санкт-Петербург является одним из крупнейших IT-хабов России, и спрос на офисные помещения со стороны технологических компаний продолжит расти.
- **Развитие импортозамещающих отраслей:** В связи с ростом геополитической напряженности наблюдается рост спроса на офисные площади со стороны компаний, локализующих свое производство в России (Источник: IBC Real Estate).
- **Открытие новых предприятий:** Улучшение экономической ситуации и поддержка государства создают благоприятные условия для открытия новых предприятий, что также будет способствовать росту спроса на офисную недвижимость.

Специалисты Nikoliers ожидают, что основным сегментом спроса останутся помещения класса А и В, которые пользуются популярностью у крупных арендаторов. На эти классы приходится около 70% всего объема сделок. Также будет сохраняться спрос на офисы класса С и гибкие рабочие пространства, отвечающие потребностям малого и среднего бизнеса. Несмотря на ввод новых объектов, по данным CORE.XP, вакантность офисной недвижимости останется относительно низкой — в пределах 5-7%, что говорит о балансе спроса и предложения.

По данным NF Group, в первом полугодии 2024 года спрос **на торговые площади** в Санкт-Петербурге снизился на 15% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Основными причинами этого стали экономическая неопределенность, вызванная геополитической ситуацией, и рост онлайн-торговли. Наибольшее падение спроса наблюдалось в сегменте стрит-ритейла (-20%), где присутствие международных брендов сократилось из-за санкций и трудностей с логистикой. В торговых центрах снижение спроса составило около 10%, что было связано с уменьшением количества новых открытий и закрытием некоторых магазинов. Объем предложения торговых площадей в Санкт-Петербурге в первом полугодии 2024 года увеличился на 5% по сравнению с началом года.

На фоне постепенного восстановления экономической активности в первом полугодии 2024 года спрос **на производственно-складские помещения** в Санкт-Петербурге продемонстрировал устойчивый рост. По данным компании IBC Real Estate, по итогам первых шести месяцев было зафиксировано 1,35 млн кв. м сделок аренды и купли-продажи, что на 25% превысило аналогичный показатель за аналогичный период 2023 года. За первое полугодие 2024 года на рынок Санкт-Петербурга, согласно Nikoliers, было выведено 645 000 кв. м новых производственно-складских помещений. Ввод новых объектов сосредоточился в южной и северо-западной части города, где наблюдается высокий спрос и развитая инфраструктура.

По данным NF Group, несмотря на активный ввод новых помещений, предложение все еще не полностью удовлетворяет растущий спрос. Доля вакантных площадей во втором квартале 2024 года составила 5,1%, что на 0,5% ниже, чем годом ранее. Устойчивый спрос при ограниченном предложении привел к росту арендных ставок и цен продажи на производственно-складскую недвижимость.

Эксперты рынка прогнозируют, что спрос на производственно-складскую недвижимость в Санкт-Петербурге останется высоким во второй половине 2024 года.



Продолжающееся экономическое восстановление и рост электронной коммерции будут способствовать дальнейшему росту потребности в складских помещениях. Однако ограниченное предложение новых объектов может привести к дальнейшему росту арендных ставок и цен продажи. Разработчики стремятся увеличить ввод новых складских помещений, но процесс строительства и получения разрешительной документации может занять значительное время.

По данным ЦИАН, средний срок экспозиции **торговой недвижимости** в Санкт-Петербурге в первом полугодии 2024 года уменьшился по сравнению с первым полугодием 2023 года. Улучшение обусловлено растущим спросом на торговые площади в городе.

Средний срок экспозиции **офисной недвижимости** в Санкт-Петербурге в первом полугодии 2024 года был аналогичен периоду в первом полугодии 2023 года. Рынок офисной недвижимости остается относительно стабильным, несмотря на колебания экономической ситуации.

По данным Nikoliers, средний срок экспозиции логистической недвижимости в Санкт-Петербурге в первом полугодии 2024 года снизился по сравнению с первым полугодием 2023 года. Снижение сроков экспозиции указывает на высокий спрос на логистические площади в городе.



Новосибирск

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

По данным аналитиков рынка недвижимости, в первом полугодии 2024 года спрос на **жилую недвижимость** на первичном рынке Новосибирска демонстрировал стабильный рост. Согласно исследованию компании "Этажи", в январе-июне 2024 года количество сделок по покупке квартир в новостройках увеличилось на 12% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Среди покупателей новостроек преобладали молодые семьи (до 35 лет), имеющие средний уровень дохода. Они в основном приобретали квартиры площадью до 60 кв. м в районах с развитой инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью.

В первом полугодии 2024 года наблюдался рост предложения на первичном рынке жилья Новосибирска. По данным регионального Минстроя, ввод жилья в эксплуатацию превысил 500 тысяч кв. м, что на 15% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

В структуре предложения преобладали многоэтажные дома (95%). При этом увеличивалась доля квартир повышенной комфортности и жилье бизнес-класса. Застройщики активно реализовывали проекты комплексной застройки микрорайонов, которая включала в себя строительство не только жилых домов, но и объектов социальной инфраструктуры.

В первом полугодии 2024 года цены на жилую недвижимость на первичном рынке Новосибирска демонстрировали умеренный рост. По данным компании "Циан", средняя цена квадратного метра в новостройках за первые шесть месяцев 2024 года составила 115 тысяч рублей, что на 4% выше, чем годом ранее.

Наибольшим спросом пользовались квартиры в новостройках с чистовой отделкой и развитой инфраструктурой. В структуре спроса преобладали одно- и двухкомнатные квартиры. На вторичном рынке покупатели отдавали предпочтение квартирам в панельных домах, расположенных в районах с хорошей транспортной доступностью и социальной инфраструктурой.

По данным аналитического центра Циан, средний срок экспозиции **квартир на первичном** рынке недвижимости в Новосибирске в первом полугодии 2024 года составил до 140 дней.

Спрос на **офисную недвижимость** в Новосибирске за первое полугодие 2024 года оставался стабильным, несмотря на геополитические и экономические вызовы. Согласно отчету консалтинговой компании IBC Real Estate, объем вакантных площадей в классе А составил 12%, а в классе В - 15%. Предложение офисной недвижимости в Новосибирске за первое полугодие 2024 года оставалось ограниченным. Ввод новых объектов в эксплуатацию происходил небольшими темпами, что привело к сокращению общего объема предложения. Согласно данным консалтинговой компании Nikoliers, объем нового строительства в классе А составил всего 10 000 кв. м, а в классе В - 5 000 кв. м.

Арендные ставки на офисную недвижимость в Новосибирске за первое полугодие 2024 года выросли. Согласно отчету CORE.XP, средняя арендная ставка в классе А составила 1 200 рублей за кв. м в месяц, а в классе В - 850 рублей за кв. м в месяц. Рост арендных ставок связан с ограниченным предложением и высоким спросом со стороны арендаторов.

По данным sibkrau.ru, в первом полугодии 2024 года спрос на **торговую недвижимость** в Новосибирске сохранится на высоком уровне, несмотря на экономические



вызовы, связанные с санкциями и колебаниями курса валют. Инвесторы и арендаторы проявляют интерес к проектам как в центральных, так и в спальных районах города, что свидетельствует о расширении географии спроса.

Несмотря на высокий спрос, предложение на торговую недвижимость в Новосибирске остается ограниченным:

- Отсутствие масштабных проектов строительства новых торговых центров (Источник: retail.ru)
- Реконструкция и реконцепция существующих торговых объектов (Источник: bn.ru)
- Уход иностранных ритейлеров, освободившее торговые площади, быстро занимают местными и федеральными компаниями (Источник: kommersant.ru)

По данным консалтинговой компании NF Group, спрос на **производственно-складскую недвижимость** в Новосибирске продемонстрировал устойчивый рост в первом полугодии 2024 года.

Основными факторами, стимулирующими спрос, стали:

- Увеличение объемов производства в промышленном секторе Новосибирска: Расширение производственных мощностей в таких отраслях, как металлургия, машиностроение и переработка сельскохозяйственной продукции, привело к повышенной потребности в складских помещениях.
- Рост электронной коммерции и розничной торговли: Пандемия COVID-19 ускорила переход к онлайн-шопингу, что увеличило спрос на складскую недвижимость для хранения и обработки товаров.
- Государственная поддержка и наличие льгот: Власти Новосибирска реализуют программы по привлечению инвестиций и предоставлению льгот для предприятий, что способствует созданию новых производств и увеличению спроса на складские помещения.

Как отметили в IBC Real Estate, предложение производственно-складских площадей в Новосибирске в первом полугодии 2024 года росло умеренными темпами.

Ключевые факторы, влияющие на предложение, включали:

- Высокие темпы ввода новых объектов: В первом полугодии было введено в эксплуатацию около 100 000 кв. м новых производственно-складских площадей.
- Реконструкция и модернизация существующих объектов: Некоторые владельцы складской недвижимости инвестировали в улучшение своих объектов, увеличивая их функциональность и соответствие современным требованиям.
- Ограниченная доступность земельных участков: Ограниченное количество доступных земельных участков под строительство новых складских объектов сдерживает рост предложения.

По данным Циан.Аналитика, средний срок экспозиции на рынке **офисных помещений** в Новосибирске в первом полугодии 2024 года увеличился на 15% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Аналогичная тенденция наблюдалась



в сегментах **торговой** и **складской** недвижимости, где сроки экспозиции увеличились на 12% и 10% соответственно.



Екатеринбург

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Согласно данным Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС), спрос на **жилье** в Екатеринбурге в первом полугодии 2024 года был стабильно высоким. По данным портала E1.RU, средние цены на квартиры в новостройках в первой половине 2024 года держались в диапазоне от 100 000 до 140 000 рублей за квадратный метр. На первичном рынке Екатеринбурга наблюдалось стабильное увеличение объема предложения жилой недвижимости. По данным ЕИСЖС, в первом полугодии 2024 года застройщиками введено в эксплуатацию более 1,5 млн кв. м. жилья. В первую очередь, рост предложения был обеспечен быстрыми темпами строительства жилых комплексов. В Екатеринбурге активно возводились новые ЖК, как в центре города, так и в спальных районах. На фоне высокого спроса и растущего предложения средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке жилой недвижимости Екатеринбурга в первом полугодии 2024 года продемонстрировала стабильный рост. По оценкам АН «Уралдом», в январе-июне 2024 года цена за квадратный метр увеличилась на 5,3%.

Во первой половине 2024 года рынок **вторичной жилой недвижимости** в Екатеринбурге, по данным Уральской палаты недвижимости (УПН), характеризовался следующими тенденциями:

- **Высокий уровень спроса:** Высокий спрос на вторичное жилье в первом полугодии был обусловлен рядом факторов, включая рост числа сделок с маткапиталом, снижение ставок по ипотеке и увеличение доли высокодоходных домохозяйств. (Источник: УПН)
- **Ограниченное предложение:** Несмотря на высокий спрос, предложение вторичного жилья было ограничено, что способствовало росту цен. (Источник: УПН)
- **Рост активности покупателей:** Число покупателей на вторичном рынке недвижимости увеличилось на 15% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. (Источник: УПН)
- **Низкий уровень предложения:** Предложение вторичного жилья в Екатеринбурге в первой половине 2024 года оставалось низким, что в значительной степени было обусловлено отсутствием новых поступлений на рынок. (Источник: УПН)
- **Изменение структуры предложения:** Доля квартир эконом-класса в общей структуре предложения снизилась, в то время как доля квартир комфорт- и бизнес-класса увеличилась. (Источник: УПН)
- **Рост цен на вторичное жилье:** Низкое предложение и высокий спрос привели к росту цен на вторичное жилье в Екатеринбурге. Средняя стоимость квадратного метра увеличилась на 5,2% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. (Источник: УПН)

По данным аналитического центра "ИНКОМ-Недвижимость", средний срок экспозиции **квартир на первичном рынке** Екатеринбурга за первое полугодие 2024 года составил 6 месяцев. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года этот показатель увеличился на 25%. На **вторичном рынке** ситуация аналогична: средний срок экспозиции составил 5,5 месяца, что на 20% больше, чем за первое полугодие 2023 года (по данным ЦИАН).



В первом полугодии 2024 года спрос на **офисную недвижимость** в Екатеринбурге оставался стабильным, хотя и несколько ниже, чем в аналогичный период прошлого года. Основным драйвером спроса по-прежнему выступали компании из сферы IT, телекоммуникаций, финансов и профессиональных услуг. Наибольший вклад в структуру спроса внесли компании малого и среднего бизнеса, которые арендовали помещения площадью от 100 до 500 кв. м.

Крупные сделки (площадью более 1 000 кв. м) составили около 25% от общего объема аренды. За первое полугодие 2024 года на рынок Екатеринбурга не вышло новых офисных зданий. Однако в стадии строительства находилось несколько крупных объектов.

По данным компании CMWP, общий объем качественного предложения офисных помещений класса А и В по состоянию на конец первого полугодия 2024 года составил около 1,3 млн кв. м. Несмотря на отсутствие нового предложения, уровень вакантности в офисных зданиях в Екатеринбурге снизился до 11,5% (по данным NF Group). Это связано с тем, что некоторые компании, сокращавшие свои офисные площади в период пандемии, начали вновь расширять свой бизнес и нуждались в дополнительных помещениях.

По данным CORE.XP, спрос на **торговые площади** в Екатеринбурге в первом полугодии 2024 года оставался стабильным. IBC Real Estate отмечают, что в сегменте торговых центров спрос в основном приходился на региональные и районные ТЦ, поскольку они обеспечивали более высокую доступность для потребителей и возможность локализации товаров. В частности, торговые центры, расположенные вблизи остановок общественного транспорта и крупных жилых массивов, демонстрировали наибольшую привлекательность, отметили NF Group. В целом, рынок торговой недвижимости Екатеринбурга в первом полугодии 2024 года характеризовался стабильным спросом, увеличением предложения и низкой вакантностью торговых площадей. Ожидается, что эти тенденции сохранятся и во втором полугодии года.

По данным ведущих консалтинговых и исследовательских компаний в сфере недвижимости, таких как IBC Real Estate, CORE.XP, Nikoliers и NF Group, в отношении **производственно-складскую недвижимость** в Екатеринбурге за первое полугодие 2024 года:

- Спрос на производственно-складскую недвижимость в Екатеринбурге в первом полугодии 2024 года сохранится на высоком уровне.
- Предложение производственно-складских площадей остается ограниченным, что будет поддерживать рост арендных ставок.
- Основным спросом будут пользоваться производственные помещения площадью от 500 до 2000 кв. м и складские помещения класса А и класса В площадью от 5000 до 10000 кв. м.
- Индустриальные парки останутся основными площадками для развития производственно-складской недвижимости.

Согласно отчету консалтинговой компании IBC Real Estate, средний срок экспозиции для **офисных помещений** в Екатеринбурге в первом полугодии 2024 года составил 11,4 месяца.

Согласно информации CORE.XP, для **торговых помещений** средний срок экспозиции составил 8,2 месяца. Это говорит о повышенном спросе на торговые площади и более быстром принятии решений арендаторами.



Нижний Новгород

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

По данным аналитического центра "ЦИАН", объем предложения на **первичном рынке жилья** в Нижнем Новгороде в первом полугодии 2024 года составил 1,2 млн кв. м, что на 15% выше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Эта тенденция обусловлена активным вводом в эксплуатацию новых жилых комплексов.

Как отмечает Нижегородстат, в то же время спрос на первичное жилье в регионе вырос на скромные 5%, достигнув 600 тыс. кв. м. Снижение покупательской активности связано с рядом факторов, включая рост ипотечных ставок, высокую инфляцию и неопределенность экономической ситуации.

Преобладающими типами жилья на первичном рынке Нижнего Новгорода в первом полугодии 2024 года были квартиры в многоэтажных домах (70%). По данным IBC Real Estate, доля апартаментов и таунхаусов составила 15% и 10% соответственно. Средняя площадь предлагаемых квартир составила 55 кв. м, что на 5% меньше, чем годом ранее. Это связано с переходом застройщиков к строительству более компактных и доступных по цене объектов. По данным CORE.XP, средневзвешенная цена квадратного метра жилья на первичном рынке Нижнего Новгорода в первом полугодии 2024 года составила 110 000 рублей. Это на 8% выше, чем в аналогичном периоде 2023 года.

В первом полугодии 2024 года спрос на **жиую недвижимость на вторичном рынке** в Нижнем Новгороде оставался стабильным, несмотря на продолжающиеся макроэкономические вызовы (по данным Циан.Аналитики). Количество сделок купли-продажи жилья на этом рынке за указанный период превысило аналогичный показатель прошлого года на 5% (по данным Росреестра).

Наибольшим спросом пользовались двух- и трехкомнатные квартиры, расположенные в центральной части города и в спальных районах с развитой инфраструктурой (по данным Ипотечного агентства Нижегородской области). Среди покупателей вторичной недвижимости преобладали семьи с детьми, а также инвесторы, приобретающие жилье в целях сохранения капитала.

Предложение на вторичном рынке жилья в Нижнем Новгороде во втором квартале 2024 года увеличилось на 10% по сравнению с первым кварталом того же года (по данным ЦИАН). Это связано с выходом на рынок нового жилого фонда, а также с продажей квартир собственниками, переезжающими в другие города или улучшающими жилищные условия.

В первом полугодии 2024 года цены на вторичную недвижимость в Нижнем Новгороде демонстрировали умеренный рост. По данным Циан.Аналитики, в июне 2024 года средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке составила 125 000 рублей, что на 5% выше, чем в январе того же года.

По данным аналитического центра ЦИАН, средний срок экспозиции **квартир на первичном рынке** Нижнего Новгорода в первом полугодии 2024 года составил 5 месяцев.

На **вторичном рынке** средний срок экспозиции оказался выше около 6 месяцев. Это связано с более широким ассортиментом объектов и более консервативным поведением покупателей.

По данным аналитического отчета компании IBC Real Estate, спрос на **офисную недвижимость** в Нижнем Новгороде за первое полугодие 2024 года показал положительную динамику. Общий объем сделок составил около 40 000 кв. м, что на 15% выше показателя аналогичного периода прошлого года. По данным отчета CORE.XP, уровень вакансий на рынке офисной недвижимости Нижнего Новгорода в первом



полугодия 2024 года составил 12%, что на 3% ниже показателя аналогичного периода прошлого года.

Согласно отчету Nikoliers, спрос на **торговую недвижимость** в Нижнем Новгороде в первом полугодии 2024 года остался стабильным. В структуре предложения преобладали торговые центры (около 60%), на долю отдельно стоящих зданий приходилось около 30% и на торговые помещения на первых этажах жилых домов - около 10%.

По данным NF Group, спрос на **производственно-складские помещения** в Нижнем Новгороде оставался стабильно высоким. Основным драйвером роста предложения стало увеличение инвестиций в строительство складских комплексов класса А. Новые объекты отличаются современными техническими характеристиками, высоким уровнем автоматизации и энергоэффективности.

Согласно данным аналитического отчета компании "Масштаб", сроки экспозиции **коммерческой недвижимости** в Нижнем Новгороде за первое полугодие 2024 года остаются на умеренном уровне, свидетельствующем о здоровом и стабильном рынке. Офисная и торговая недвижимость демонстрируют высокую востребованность, в то время как сроки экспозиции складской недвижимости несколько меньше. Факторы, такие как экономические условия, местоположение, технические характеристики и цена, играют решающую роль в определении сроков экспозиции.

Прогнозируется, что стабильная экономическая ситуация и рост спроса будут и в дальнейшем поддерживать умеренные сроки экспозиции на рынке коммерческой недвижимости в Нижнем Новгороде.



Казань

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

По данным компании "Этажи", спрос на **первичную недвижимость** в Казани в первом полугодии 2024 года показал положительную динамику. Количество сделок по покупке квартир в новостройках выросло на 15% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Предложение на первичном рынке жилья в Казани в первом полугодии 2024 года также увеличилось. По данным аналитического центра "Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU", на рынке появилось порядка 1,5 миллиона квадратных метров нового жилья, что на 20% больше, чем в первом полугодии 2023 года.

Наибольшим спросом в первом полугодии 2024 года пользовались квартиры в новостройках комфорт-класса. В целом на этот сегмент пришлось около 60% всех сделок по покупке квартир в новостройках. В первом полугодии 2024 года цены на жилье в новостройках Казани выросли в среднем на 5-7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Рост цен был обусловлен ростом себестоимости строительства и инфляционными процессами.

На **вторичном рынке жилой недвижимости** Казани в первом полугодии 2024 года наблюдался стабильный спрос на квартиры с двумя и тремя комнатами (40% и 35% соответственно). Однокомнатные же квартиры составили лишь 25% спроса. Данная тенденция подтверждается статистикой компании "Этажи".

По данным Единого ресурса застройщиков (ЕРЗ), средний срок экспозиции **жилой недвижимости** на первичном рынке в Казани в первом полугодии 2024 года составил 4,5 месяца.

Спрос на **офисную недвижимость** в Казани в первом полугодии 2024 года сохранился на стабильном уровне, свидетельствуя о продолжающемся восстановлении после пандемии COVID-19. Согласно отчету Nikoliers, объем поглощения офисной недвижимости за первое полугодие превысил 30 000 кв. м, что на 12% больше, чем за тот же период 2023 года. Основным драйвером спроса выступают компании из сфер IT, финансов и профессиональных услуг. На их долю приходится более 50% всех арендованных офисных площадей. Кроме того, спрос со стороны компаний, переезжающих из других городов, также способствовал росту активности на рынке аренды. (Источник: IBC Real Estate). Предложение офисной недвижимости в Казани в первом полугодии 2024 года увеличилось незначительно.

По данным аналитического центра "Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU", в первом полугодии 2024 года спрос на **торговые площади** в Казани существенно вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Объем сделок увеличился на 25%, достигнув 1,2 млн кв. м. С другой стороны, предложение торговых площадей в Казани в первом полугодии 2024 года оставалось ограниченным. Ввод в эксплуатацию новых торговых центров и реконструкция существующих объектов были минимальными. Согласно информации CORE.XP, в результате предложение торговых площадей увеличилось всего на 3% по сравнению с прошлым годом, достигнув 3,7 млн кв. м.

В первом полугодии 2024 года спрос на **производственно-складскую недвижимость** в Казани продолжал расти на фоне восстановления экономической активности в постпандемийный период (Источник: CORE.XP).



Основными драйверами спроса на производственно-складскую недвижимость в Казани являются:

- Рост объемов электронной коммерции: Расширение рынка интернет-торговли привело к увеличению спроса на складские помещения для хранения и обработки заказов.
- Развитие промышленности: Растущие промышленные предприятия, такие как производители автокомпонентов и нефтехимической продукции, требуют дополнительных производственных и складских площадей.
- Увеличение спроса со стороны логистических компаний: Развивающаяся логистическая инфраструктура города привлекает компании, занимающиеся хранением и транспортировкой грузов.

Предложение производственно-складской недвижимости в Казани также увеличилось в первом полугодии 2024 года. По данным компании IBC Real Estate, объем нового строительства за шесть месяцев составил более 100 000 кв. м, что на 15% превышает показатели предыдущего года.

На сроки экспозиции на рынке коммерческой недвижимости Казани влияют различные факторы, такие как:

- Экономическая ситуация и деловая активность;
- Состояние рынка недвижимости;
- Конкурентоспособность объектов;
- Маркетинговые усилия посредников и собственников;
- Сезонность;
- Географическое расположение;
- Характеристики объекта (площадь, состояние, инфраструктура).

Сроки экспозиции на рынке коммерческой недвижимости Казани за первое полугодие 2024 года оставались относительно стабильными по сравнению с предыдущим периодом. Наиболее востребованными типами недвижимости были офисные и торговые помещения, а наименее востребованными - производственные.

На сроки экспозиции существенно влияют характеристики объекта, его местоположение и состояние рынка. Рынок коммерческой недвижимости Казани демонстрирует признаки восстановления после периода пандемии, что отражается в сокращении сроков экспозиции и увеличении деловой активности.



Челябинск

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

По данным Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) на первое полугодие 2024 года, спрос на **первичное жилье** в Челябинске демонстрирует положительную динамику. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года наблюдается рост обращений от потенциальных покупателей на 8,6%. Востребованными остаются квартиры средних площадей (от 40 до 60 кв.м.), а также малогабаритные студии. Наибольшим спросом пользуется жилье в домах класса "комфорт" и "эконом".

Важным фактором для покупателей является наличие социальной и транспортной инфраструктуры вблизи строящихся домов. По данным источника <http://cheltoday.ru>, застройщики Челябинска уделяют особое внимание развитию прилегающих территорий, строя детские сады, школы, парковки и оборудуя зоны отдыха.

За первое полугодие 2024 года цены на первичном рынке недвижимости Челябинска выросли в среднем на 7% (Источник: <https://www.bn.ru>). Это связано с увеличением стоимости строительных материалов и рабочей силы, а также с высоким спросом.

По данным Уральской палаты недвижимости, во втором квартале 2024 года спрос на **вторичное жилье** в Челябинске вырос на 5,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

По данным портала VN.ru, спрос на **офисную недвижимость** в Челябинске в первом полугодии 2024 года вырос на 15% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Согласно исследованию, проведенному компанией NAI Besar, наиболее высокий спрос наблюдался на офисы класса "B" (58% от всех сделок), за ними следовали офисы класса "A" (32%) и класса "C" (10%). Наибольшим спросом пользовались помещения площадью от 100 до 500 кв. м. Объем предложения офисных площадей в Челябинске в первом полугодии 2024 года составил 800 000 кв. м (источник: CMWP). По сравнению с аналогичным периодом прошлого года предложение выросло на 5%.

Спрос на **торговую недвижимость** в Челябинске снизился за первое полугодие 2024 года. Высокий уровень вакантности и ограниченное новое строительство создают конкурентную среду. Спрос на малые форматы растет, а арендные ставки для этих помещений увеличиваются. Рынок претерпевает изменения, поскольку торговые центры адаптируются к меняющимся потребностям потребителей и влиянию онлайн-торговли.

В первом полугодии 2024 года спрос на **производственно-складскую недвижимость** в Челябинске оставался стабильно высоким, чему способствовал рост промышленного производства и электронной коммерции. Согласно отчету консалтинговой компании IBC Real Estate, объем сделок аренды складских помещений в Челябинске за первое полугодие 2024 года превысил 100 000 кв. м, что на 20% больше, чем за тот же период прошлого года.

По данным аналитического центра SRG, средний срок экспозиции **квартиры** в Челябинске в первом полугодии 2024 года изменился.

На изменение сроков экспозиции повлияли несколько факторов:



- Рост цен на жилье. По данным Уральской палаты недвижимости, цены на вторичном рынке Челябинска в первом полугодии 2024 года выросли на 7,5%, что сократило круг потенциальных покупателей с ограниченным бюджетом.
- Повышение ставок по ипотеке. Рост ключевой ставки ЦБ РФ в начале 2024 года привел к повышению ставок по ипотечным кредитам, что также снизило спрос на жилье.
- Большой объем предложения. Количество выставленных на продажу квартир в Челябинске продолжало расти в течение первого полугодия 2024 года, что увеличило конкуренцию среди продавцов и удлинило сроки экспозиции.

Согласно данным исследования, проведенного порталом N1.RU, спрос на **коммерческие объекты** остается стабильно высоким, что приводит к более быстрому поиску арендаторов или покупателей.

Анализ сроков экспозиции на рынке коммерческой недвижимости Челябинска за первое полугодие 2024 года позволяет сделать следующие выводы:

- Рынок демонстрирует высокую активность и сокращение сроков экспозиции.
- Наименьшие сроки экспозиции наблюдаются у офисных помещений.
- Влияние региональной специфики оказывает значительное влияние на сроки экспозиции объектов, расположенных в центре и на основных транспортных магистралях.
- Сроки экспозиции зависят от различных факторов, включая экономическую ситуацию, конкуренцию и характеристики объекта.



Омск

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

Анализ спроса и предложения на жилую недвижимость на **первичном рынке** в Омске в первом полугодии 2024 года позволяет сделать следующие выводы:

- Спрос на жилье рос благодаря снижению ставок по ипотеке, государственным программам поддержки и повышению доходов населения.
- Предложение на первичном рынке увеличивалось, но не всегда соответствовало растущему спросу, особенно в сегменте доступного жилья.
- Высокий уровень конкуренции среди застройщиков приводил к появлению акций и скидок.
- Рынок недвижимости в Омске демонстрировал стабильность и умеренный рост, что свидетельствовало о его устойчивости к внешним факторам.

Согласно данным Агентства недвижимости "Этажи", спрос на **вторичную жилую недвижимость** в Омске в первом полугодии 2024 года сохранился на высоком уровне, несмотря на непростую экономическую ситуацию. По данным ЦИАН, количество сделок по продаже вторичной жилой недвижимости в Омске в первом полугодии 2024 года увеличилось на 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Предложение вторичного жилья в Омске в первом полугодии 2024 года оставалось ограниченным. По данным АВИТО, количество выставленных на продажу объектов снизилось на 5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

На **вторичном рынке** также отмечается рост срока экспозиции.

По прогнозам экспертов рынка недвижимости, в 2024 году средний срок экспозиции жилья в Омске будет продолжать расти. Это связано с ожидаемым снижением спроса на жилье из-за ухудшения экономической ситуации и ростом предложения на рынке.

По данным аналитической службы NAI Siberia, спрос на **офисные помещения** в Омске в первом полугодии 2024 года продемонстрировал устойчивый рост.

Основным источником спроса на офисные помещения в Омске являются компании из сферы услуг (50%), в том числе:

- IT-компании
- Финансовые организации
- Консалтинговые агентства

Значительный спрос также отмечается среди производственных предприятий (25%) и государственных учреждений (15%). Предложение офисных помещений в Омске в первом полугодии 2024 года было достаточно высоким, однако наблюдался умеренный рост. Это связано с постепенным выходом новых объектов на рынок.

Спрос на **торговую недвижимость** в Омске в первом квартале 2024 года оставался на стабильном уровне, с небольшим увеличением интереса со стороны розничных операторов к объектам площадью от 500 до 1500 кв. м. (Источник: CORE.XP). Предложение торговых площадей также оставалось относительно стабильным, хотя в некоторых новых торговых центрах наблюдалось увеличение площади, доступной для сдачи в аренду. (Источник: IBC Real Estate). Во втором квартале 2024 года спрос на торговую недвижимость в Омске незначительно вырос, в основном благодаря ожиданию открытия



нового крупного торгового центра в центре города. (Источник: Nikoliers). Предложение торговых площадей продолжало постепенно увеличиваться, с добавлением нескольких новых проектов в периферийных районах города. (Источник: CORE.XP).

Общий объем сделок по аренде торговой недвижимости в Омске за первое полугодие 2024 года составил около 40 000 кв. м, что ниже показателя за аналогичный период прошлого года. (Источник: Nikoliers). Основными арендаторами в первом полугодии 2024 года были продуктовые магазины, магазины одежды и товаров для дома. (Источник: CORE.XP).

В первом полугодии 2024 года наблюдается рост спроса на **производственно-складские помещения** в Омске. Основными драйверами роста стали:

- Рост электронной коммерции: Пандемия COVID-19 ускорила развитие электронной коммерции, что привело к повышенному спросу на складские площади для хранения и обработки грузов. (Источник: CORE.XP)
- Локализация производства: Российские и зарубежные компании переориентируют свое производство в Россию, чтобы избежать логистических проблем и импортных пошлин. Это создает спрос на помещения с производственными площадями и складами. (Источник: NF Group)
- Рост спроса на складские помещения класса "А": Арендаторы ищут современные складские помещения, отвечающие высоким стандартам хранения и обработки грузов. (Источник: CMWP)

Предложение производственно-складских помещений в Омске также демонстрирует тенденцию роста. Основными причинами этого стали:

- Ввод новых объектов: На рынок вышли крупные логистические комплексы. (Источник: "Ведомости")
- Реконструкция и модернизация: Старые промышленные здания переоборудуются в современные складские помещения. (Источник: "Коммерсантъ")
- Рост земельных запасов: Городские власти выделили земельные участки для строительства новых складских объектов. (Источник: Администрация города Омска)

По данным Омскстата, средний срок экспозиции жилья на первичном рынке в Омске в первом полугодии 2024 года вырос относительно аналогичного периода 2023 года.

В первом полугодии 2024 года показатель среднего срока экспозиции **офисных помещений** остался на уровне прошлого года. Это говорит о стабильном спросе на офисные площади в городе. Наиболее востребованными являются офисы в центре города и в крупных бизнес-центрах. (Источник: Аналитический центр Гильдии риелторов Омской области).

Средний срок экспозиции на рынке коммерческой недвижимости в Омске остается стабильным. На срок экспозиции влияют экономическая ситуация, конкуренция, состояние объекта, цена и маркетинг.



Самара

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

По данным отчета Самарского областного фонда жилья и ипотеки, в первом полугодии 2024 года спрос на **первичное жилье** в Самаре вырос на 15% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. По данным аналитического центра "Индикаторы рынка недвижимости", наибольшим спросом пользовались однокомнатные и двухкомнатные квартиры площадью до 60 кв.м. Это связано с тем, что такие квартиры более доступны по цене и подходят для молодых семей и одиноких покупателей.

В первом полугодии 2024 года предложение на первичном рынке жилья в Самаре также увеличилось. По данным Самарского областного фонда жилья и ипотеки, за этот период в городе было введено в эксплуатацию более 500 тыс. кв.м. нового жилья. Рост предложения связан с активным строительством новых жилых комплексов и домов.

Цены на первичное жилье в Самаре в первом полугодии 2024 года выросли на 7-10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Рост цен обусловлен высоким спросом, увеличением стоимости строительных материалов и ростом затрат застройщиков.

В первом полугодии 2024 года рынок **вторичной недвижимости** в Самаре продемонстрировал умеренный рост активности, как со стороны покупателей, так и со стороны продавцов. По данным портала Domofond.ru, количество выставленных на продажу квартир увеличилось на 7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Спрос на вторичное жилье в Самаре в первом полугодии 2024 года характеризовался стабильностью. В январе-феврале наблюдалось небольшое снижение спроса из-за сезонности, однако к апрелю активность покупателей восстановилась. Согласно отчету Циан, среднее количество просмотров объявлений о продаже квартир на вторичном рынке в Самаре за первое полугодие составило 1500 в месяц.

Предложение вторичного жилья в Самаре за первое полугодие 2024 года также возросло. На рынок вышло много объектов от владельцев, которые приобрели новое жилье или сменили место проживания. По данным портала N1.RU, объем предложения на вторичном рынке в январе-июне увеличился на 10% по сравнению с прошлым годом.

Наиболее активно продавались квартиры в старом жилом фонде, построенном до 1990 года. Количество предложений в новостройках было незначительным. (Источник: Журнал «Недвижимость и строительство в Самаре»).

Цены на вторичное жилье в Самаре в первом полугодии 2024 года росли умеренными темпами. Средняя стоимость квадратного метра за этот период увеличилась на 5%. По данным N1.RU, средняя стоимость однокомнатной квартиры в хорошем состоянии не превышала 3,5 миллионов рублей.

Эксперты прогнозируют дальнейший рост активности на вторичном рынке жилья в Самаре во втором полугодии 2024 года. Ожидается, что спрос будет поддерживаться стабильным уровнем ипотечного кредитования, а также ростом доходов населения. Предложение также будет увеличиваться, что может привести к некоторому замедлению роста цен.

По данным исследования консалтингового агентства NF Group, спрос на **офисную недвижимость** в Самаре в первом полугодии 2024 года оставался стабильным. Основными факторами, влияющими на положительную динамику спроса, стали:

- Восстановление деловой активности после пандемии;



- Развитие новых секторов экономики, таких как ИТ, инновации и финансовые услуги;
- Приток квалифицированных кадров в город.

По данным NF Group, объем сделок по аренде офисных помещений за первое полугодие 2024 года составил около 40 тыс. кв. м, что на 15% больше, чем за аналогичный период 2023 года. Наибольшим спросом пользовались офисы класса А и В, которые составляют около 70% от общего объема сделок. По информации CMWP, крупные компании и корпорации, в основном из банковского, ИТ и телекоммуникационного секторов, проявляли наибольшую активность на рынке аренды офисных помещений.. Предложение офисной недвижимости в Самаре в первом полугодии 2024 года также демонстрировало умеренный рост. За этот период было введено в эксплуатацию около 20 тыс.кв. м новых офисных площадей.

Показатель вакантности офисных помещений в Самаре в первом полугодии 2024 года оставался на относительно низком уровне и составил около 10%. Это говорит о том, что спрос на офисную недвижимость в городе существенно превышает предложение.

Согласно отчету консалтинговой компании CMWP, спрос на **торговую недвижимость** в Самаре в первом полугодии 2024 года оставался стабильным, несмотря на некоторые внешние факторы. Основным драйвером спроса стала активность сетей общественного питания и товаров повседневного спроса. Рестораны, кафе и продуктовые магазины стремились расширить свое присутствие в городе за счет открытия новых точек и увеличения торговых площадей. Предложение торговой недвижимости в Самаре оставалось ограниченным. По информации NF Group, в первые шесть месяцев года не было введено каких-либо новых крупных торговых центров.

По данным аналитиков компании CORE.XP, в первом полугодии 2024 года спрос на **производственно-складскую недвижимость** в Самаре демонстрировал устойчивый рост. Это связано с несколькими факторами. Росту спроса способствовало также увеличение предложения производственно-складской недвижимости в Самаре.

На сроки экспозиции **жилья** в Самаре за первое полугодие 2024 года повлияли следующие факторы:

- Экономическая ситуация: Нестабильность в экономике и снижение доходов населения повлияли на спрос на жилье, увеличив сроки экспозиции.
- Изменение спроса: Повышение ставок по ипотечным кредитам и сокращение доступных кредитных программ привело к снижению количества сделок, что также увеличило сроки экспозиции.
- Сезонность: Спрос на жилье традиционно снижается в весенне-летние месяцы, что могло повлиять на сроки экспозиции в первом полугодии.
- Реализация льготной ипотеки: Окончание действия программы льготной ипотеки в середине 2023 года привело к падению спроса на новостройки и сокращению числа сделок, что увеличило сроки экспозиции.

За первое полугодие 2024 года на рынок жилья в Самаре было выставлено на продажу больше объектов, что привело к увеличению конкуренции и росту сроков экспозиции. В связи с уменьшением спроса и увеличением предложения цены на жилье начали снижаться, что также могло повлиять на сроки экспозиции. Несмотря на повышение ставок, доля ипотечных сделок на рынке жилья в Самаре осталась высокой, что поддерживало спрос и снижало сроки экспозиции.



Средний срок экспозиции **торговых площадей**, по данным CMWP, в Самаре в первом полугодии 2024 года вырос по сравнению с первой половиной 2023 года. Это увеличение можно связать с продолжающимся переходом потребителей к онлайн-покупкам и с сокращением спроса на традиционные торговые площади.

Срок экспозиции коммерческой недвижимости в Самаре зависит от ряда факторов, включая:

- **Экономические условия:** Сроки экспозиции обычно короче в периоды экономического роста.
- **Состояние объекта:** Новые и модернизированные объекты имеют более короткие сроки экспозиции, чем старые и устаревшие объекты.
- **Расположение:** Сроки экспозиции короче для объектов, расположенных в центральных и высокодоходных районах.
- **Конкуренция:** Чем больше объектов предлагается для продажи или аренды, тем выше сроки экспозиции.
- **Установленная арендная ставка:** Сроки экспозиции могут быть выше для объектов с более высокими арендными ставками.



Ростов-на-Дону

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

По данным Ростовстата, в первом полугодии 2024 года спрос на **новостройки** в городе Ростов-на-Дону демонстрировал стабильный рост. Темпы роста спроса на первичное жилье варьировались в зависимости от сегмента рынка. Так, наибольшей популярностью пользовались квартиры в бюджетном и среднем ценовом сегменте (Источник: Донской информационный портал «Ростов.ру»).

Рост спроса сопровождался увеличением предложения на рынке новостроек Ростова-на-Дону. Девелоперы активно выводили новые проекты, отвечая на растущие потребности покупателей (Источник: Аналитический центр федеральной компании «Этажи»).

Предложение преимущественно представлено многоквартирными домами различной этажности. В первом полугодии 2024 года отмечалось увеличение доли жилых комплексов с развитой инфраструктурой, включающих коммерческие площади, детские сады, школы и парковые зоны.

По данным Циан, спрос на жилую недвижимость на первичном рынке Ростова-на-Дону в первом полугодии 2024 года превышал предложение. Это привело к конкуренции среди покупателей и росту цен на новостройки. По данным Ростовстата, средняя стоимость квадратного метра в первой половине года увеличилась на 5%.

По данным Росстата, в первом полугодии 2024 года спрос на **вторичное жильё** в Ростове-на-Дону снизился на 12,3% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. В первом полугодии 2024 года предложение на вторичном рынке Ростова-на-Дону увеличилось на 15,6%. По прогнозам экспертов «Новости Ростова», во второй половине 2024 года ситуация на рынке вторичного жилья в Ростове-на-Дону продолжит меняться. Ожидается дальнейшее снижение спроса и увеличение предложения, что будет оказывать давление на цены.

Сроки экспозиции на рынке **жилой недвижимости** Ростова-на-Дону в первом полугодии 2024 года демонстрируют стабильность в большинстве сегментов, за исключением премиального класса, где наблюдается сокращение сроков. Данные основаны на результатах исследования компании "Циан".

По информации «Домлик», средний срок экспозиции новостроек в Ростове-на-Дону в первом полугодии 2024 года в среднем сопоставим с показателями предыдущего полугодия.

На рынке вторичного жилья сроки экспозиции несколько выше, чем в новостройках. Наиболее востребованными и, соответственно, быстро продаваемыми остаются однокомнатные квартиры.

По данным аналитической компании IBC Real Estate, в первом полугодии 2024 года спрос на **офисную недвижимость** в Ростове-на-Дону снизился на 5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Аналитики IBC Real Estate прогнозируют, что во втором полугодии 2024 года спрос на офисную недвижимость в Ростове-на-Дону несколько восстановится. Однако темпы роста арендных ставок могут замедлиться из-за продолжающейся экономической неопределенности и тенденции к сокращению офисных площадей.



По данным исследования компании IBC Real Estate, в первом полугодии 2024 года спрос на **торговую недвижимость** в Ростове-на-Дону сохранялся на стабильном уровне по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. По данным CMWP, сегмент стрит-ритейла оставался наиболее востребованным, особенно в центральных и туристических районах города. По данным Nikoliers, торговые центры также пользовались спросом, но акцент сместился на объекты меньшего формата, так называемые "районные моллы" с локальной торговой галереей.

Согласно источнику CORE.XP, предложение торговой недвижимости в Ростове-на-Дону в первом полугодии 2024 года увеличилось на 3% по сравнению с первым полугодием 2023 года.

По данным консалтинговой компании NF Group, спрос на **производственно-складскую недвижимость** в Ростове-на-Дону в первом полугодии 2024 года продемонстрировал рост на 20% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Несмотря на высокий спрос, предложение производственно-складской недвижимости в Ростове-на-Дону оставалось ограниченным. По информации NAI Vear, в первом полугодии 2024 года было введено в эксплуатацию всего 50 000 кв. м новых складских площадей. Согласно IBC Real Estate, при этом объем незанятых площадей сократился на 10% до 52 000 кв. м.

За первое полугодие 2024 года рынок коммерческой недвижимости в Ростове-на-Дону продемонстрировал стабильную активность. Объем сделок в сегменте **офисной недвижимости** увеличился примерно на 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (Источник: NF Group). Спрос на **торговые площади** оставался на прежнем уровне, а объем инвестиций в **складские помещения** вырос на 15% (Источник: IBC Real Estate Russia).

Средний срок экспозиции офисных помещений в Ростове-на-Дону за первое полугодие 2024 года составил около 5 месяцев (Источник: ЦИАН.Аналитика).

Сроки экспозиции **торговых помещений** в Ростове-на-Дону за первое полугодие 2024 года несколько выше, чем в сегменте офисной недвижимости. Основными факторами, влияющими на сроки экспозиции торговых помещений, являются расположение, качество помещений и конкуренция.

Средний срок экспозиции **складских помещений** в Ростове-на-Дону за первое полугодие 2024 года составил 7 месяцев (Источник: IBC Real Estate). Высокий спрос на складские помещения в последние годы связан с ростом электронной коммерции и логистического бизнеса. Наиболее востребованы склады класса А, расположенные вблизи транспортных развязок и логистических центров.



Уфа

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

По данным Уфимского агентства недвижимости (АН) "Эксперт", спрос на **жилье на первичном рынке** Уфы в первом полугодии 2024 года сохранялся на стабильно высоком уровне. Предложение новостроек в Уфе в первом полугодии 2024 года также было высоким. По данным ГК "Риэл Стар", в городе было введено в эксплуатацию около 1,5 млн кв. м жилья, что является рекордным показателем за последние несколько лет.

Высокий спрос и активное предложение привели к росту цен на первичную недвижимость в Уфе. По данным АН "Эксперт", средняя цена квадратного метра в новостройках города в первом полугодии 2024 года увеличилась на 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. По данным ГК "Риэл Стар", наибольшую долю в структуре предложения на первичном рынке недвижимости Уфы в первом полугодии 2024 года занимали однокомнатные квартиры (около 40%). Далее шли двухкомнатные (около 30%), трехкомнатные (около 20%) и четырехкомнатные (около 10%).

В первом полугодии 2024 года спрос на **жилую недвижимость на вторичном рынке** в Уфе был относительно стабильным (Источник: Минфин РБ). Число сделок купли-продажи сохранялось на уровне аналогичного периода прошлого года с незначительным ростом в 2,5% (Источник: Единый реестр недвижимости).

В первом полугодии 2024 года предложение жилья на вторичном рынке в Уфе также сохранялось на относительно стабильном уровне. Число выставленных на продажу квартир выросло на 1,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (Источник: Циан).

По данным аналитического центра N1.RU, средний срок экспозиции **квартир** в Уфе за первое полугодие 2024 года снизился по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. Динамика сроков экспозиции за рассматриваемый период отражает улучшение ситуации на рынке жилья. Снижение среднего срока экспозиции указывает на рост спроса на квартиры и активность покупателей.

Как правило, срок экспозиции увеличивается с ростом количества комнат в квартире, поскольку спрос на такие квартиры ниже, чем на одно- и двухкомнатные.

В первом полугодии 2024 года спрос на **офисную недвижимость** в Уфе продемонстрировал умеренный рост (Источник: Управление коммерческой недвижимости CMWP). Предложение офисной недвижимости в Уфе в первом полугодии 2024 года увеличилось на 5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (Источник: IBC Real Estate). Вакантность офисных помещений в Уфе держалась на уровне 10% (Источник: Nikoliers).

По данным аналитиков рынка недвижимости компании IBC Real Estate, в первой половине 2024 года спрос на **торговую недвижимость** в Уфе оставался стабильно высоким (Источник: IBC Real Estate). Высокий спрос на торговую недвижимость в Уфе при ограниченном предложении привел к росту арендных ставок (Источник: CMWP). Арендаторы конкурировали за качественные помещения в популярных районах, что привело к снижению вакантности и увеличению стоимости аренды.

По данным исследования консалтинговой компании "Nikoliers" спрос на **производственно-складскую недвижимость** в Уфе в первом полугодии 2024 года продемонстрировал стабильный рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Наибольшим спросом на производственно-складскую недвижимость в Уфе



пользуются помещения площадью от 500 до 1000 кв. м. Основными арендаторами выступают производственные компании, логистические операторы и компании, специализирующиеся на оптовой торговле. Востребованность качественных помещений площадью более 2000 кв. м сохраняется на стабильном уровне, однако предложения в этом сегменте ограничены. Предложение производственно-складской недвижимости в Уфе постепенно увеличивалось в течение первого полугодия 2024 года. Однако, темпы ввода новых объектов остались ниже прогнозируемых из-за задержек в реализации ряда проектов.

Доля объектов **коммерческой недвижимости** в экспозиции снизилась до рекордно низкого уровня, отражая ограниченное предложение на рынке. Высокий спрос на качественные офисные пространства, рост онлайн-торговли и развитие электронной коммерции способствовали изменению сроков экспозиции.

Рынок коммерческой недвижимости в Уфе демонстрирует позитивную динамику, привлекая инвесторов и девелоперов.



Красноярск

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

По данным аналитического агентства bnMAP.PRO, спрос на **новостройки** в Красноярске в первом полугодии 2024 года продемонстрировал положительную динамику.

В первом полугодии 2024 года в Красноярске было заключено 9 520 сделок купли-продажи квартир на этапе строительства, что на 12,5% больше, чем за аналогичный период 2023 года. Средняя площадь приобретаемой квартиры в 2024 году составила 54,5 кв. м, что на 2,9% больше, чем годом ранее. Спрос на новостройки в Красноярске поддерживался стабильным ростом предложения на первичном рынке.

Согласно отчету за первое полугодие 2024 года, предоставленному Ассоциацией риэлторов Красноярского края (АРКК), востребованность жилья на **вторичном рынке** в Красноярске демонстрирует устойчивый рост. На это указывает увеличение числа сделок купли-продажи недвижимости, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Предложение жилья на вторичном рынке в Красноярске также растет, что отчасти обусловлено увеличением числа новых жилых комплексов и снижением темпов строительства в последние годы. Количество выставленных на продажу квартир на вторичном рынке в первом полугодии 2024 года увеличилось на 9% по сравнению с первым полугодием 2023 года. (Источник: Циан).

По информации источника N1.RU, рынок недвижимости Красноярска в первом полугодии 2024 года характеризуется стабильным спросом на **жилье**, что приводит к сокращению сроков экспозиции объектов.

Сокращение сроков экспозиции квартир обусловлено следующими факторами:

- Рост спроса на жилье в связи с низкими процентными ставками по ипотеке.
- Ограниченное предложение качественных объектов на рынке.
- Рост цен на квартиры, что мотивирует продавцов быстрее продавать свое имущество.

В первом полугодии 2024 года спрос на **офисную недвижимость** в Красноярске сохранил положительную динамику. Рост спроса был отмечен в различных сегментах, включая малый и средний бизнес, а также крупные корпорации. (Источник: NF Group). С точки зрения площади, наибольшим спросом пользовались офисы среднего размера (от 100 до 500 кв. м). На них приходилось около 60% от общего объема сделок. Спрос на крупные офисные помещения площадью более 500 кв. м составил около 25%. (Источник: Nikoliers). Рынок офисной недвижимости Красноярска продолжает развиваться. В первом полугодии 2024 года на рынок вышло несколько новых офисных центров, что увеличило общее предложение на 6%. Уровень вакантности офисных помещений в Красноярске в первом полугодии 2024 года снизился до 10%. Это говорит о том, что предложение на рынке остается ограниченным, а спрос сохраняет высокую активность.

В первом полугодии 2024 года спрос на **торговую недвижимость** в Красноярске демонстрировал стабильный рост (Источник: Исследование консалтинговой компании IBC Real Estate). Наибольшим спросом пользовались торговые центры в центральной части города, а также на главных транспортных магистралях. Основными арендаторами выступали предприятия розничной торговли, общепита и сферы услуг. Большую часть предложения составляли торговые центры, доля которых превышала 70%.



В первом полугодии 2024 года спрос на **производственно-складскую недвижимость** в Красноярске оставался высоким, но несколько снизился по сравнению с показателями прошлого года. Согласно исследованию компании NF Group, по итогам первого полугодия объем сделок аренды и продажи складских помещений сократился на 10-15%. Объем предложения складских помещений в Красноярске в первом полугодии 2024 года увеличился благодаря вводу в эксплуатацию новых логистических комплексов. По оценкам экспертов, в первом полугодии было введено около 50 000 кв.м современных складских площадей.

Снижение спроса и увеличение предложения привели к некоторой коррекции цен на складские помещения в Красноярске. По данным NF Group, средние ставки аренды снизились на 5-7% по сравнению с показателями прошлого года.

По данным Аналитического центра Сбербанка, средний срок экспозиции на рынке **коммерческой недвижимости** Красноярска в первом полугодии 2024 года стал на 20% выше, чем за аналогичный период прошлого года. Этот рост свидетельствует о замедлении активности на рынке.

Офисные и торговые помещения имеют более длительные сроки экспозиции, что связано с более высокими требованиями арендаторов и более низким спросом. **Складские помещения**, наоборот, пользуются большим спросом, что приводит к более коротким срокам экспозиции.



Пермь

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

По данным Пермского научно-исследовательского и проектного института экономики (ПНИПИЭ), в первом полугодии 2024 года спрос на **жилье на первичном рынке** Перми демонстрировал стабильный рост.

Структура спроса:

- Квартир-студии. Рост спроса на компактное жилье среди инвесторов и студентов.
- Однокомнатные квартиры. Наиболее популярный тип жилья для молодых семей и одиноких покупателей.
- Двухкомнатные квартиры. Востребованный сегмент для семей с детьми и инвесторов.

Ввод в эксплуатацию новых жилых домов в Перми в первой половине 2024 года показал рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (Источник: ПНИПИЭ).

Факторы роста предложения:

- Государственные меры поддержки застройщиков. Субсидирование процентных ставок по кредитам, помощь в получении разрешительной документации и выделение земельных участков.
- Увеличение активности девелоперов. Застройщики стремились удовлетворить растущий спрос на жилье.

Анализ спроса и предложения на первичную недвижимость в Перми в первой половине 2024 года показал наличие дефицита (Источник: ПНИПИЭ).

На сроки экспозиции влияло несколько факторов, по данным РИА НОВОСТИ НЕДВИЖИМОСТЬ:

- Экономическая ситуация
- Уровень спроса и предложения
- Качество и привлекательность объекта
- Ценовая политика

Сроки экспозиции варьировались в зависимости от типа недвижимости, расположения и других факторов.

По данным Аналитического центра "Индикаторы рынка недвижимости", за первое полугодие 2024 года спрос на офисную недвижимость в Перми сохранялся на высоком уровне. Наибольшим спросом пользовались современные офисные центры класса А и В с удобным расположением, развитой инфраструктурой и гибкими планировками. В структуре предложения доминируют офисные центры класса В (около 60%), за ними следуют здания класса А (30%) и класса С (10%). Уровень вакансии на рынке офисной недвижимости Перми в первом полугодии 2024 года составил около 10% (по данным ЦИАН). Это означает, что в городе имеется достаточно свободных площадей для аренды. Самый высокий уровень вакансии наблюдается в офисных центрах класса С, самые низкие



показатели - в зданиях класса А. В центральной части города вакансии ниже, чем в периферийных районах.

Спрос на **торговую недвижимость** в Перми в первом полугодии 2024 года оставался умеренным, несмотря на некоторое улучшение по сравнению с предыдущим полугодием. (Источник: Циан Аналитика). Основным драйвером спроса стала нехватка современных торговых площадей формата стрит-ритейл в центральных районах города. (Источник: NF Group). По данным Nikoliers, доля вакантных площадей в стрит-ритейле Перми в первом полугодии 2024 года составила всего 6,5%, что ниже среднего показателя по городам-миллионникам. В то же время спрос на торговые центры снизился из-за роста популярности онлайн-торговли и нехватки привлекательных объектов для аренды. (Источник: CORE.XP).

В первом полугодии 2024 года спрос на **производственно-складскую недвижимость** в Перми оставался высоким, но его рост несколько замедлился по сравнению с прошлым годом. Наибольшим спросом пользовались складские комплексы класса А и В, а также производственно-складские здания с удобным расположением и хорошей технической оснащённостью. (Источник: CORE.XP). В первом полугодии 2024 года в Перми было введено в эксплуатацию несколько новых складских комплексов. Однако темпы строительства оставались ниже, чем спрос, что привело к сохранению дефицита качественных производственно-складских помещений. (Источник: NF Group)

Факторы, влияющие на сроки экспозиции коммерческой недвижимости:

- **Состояние экономики:** Рост экономической активности и увеличение деловой активности приводят к повышению спроса на коммерческие площади и сокращению сроков экспозиции.
- **Конкуренция:** Чем больше предложений на рынке, тем дольше сроки экспозиции.
- **Местоположение:** Расположение объекта в престижном или удобном районе сокращает сроки экспозиции.
- **Состояние объекта:** От состояния объекта и его привлекательности для потенциальных арендаторов или покупателей зависит скорость его реализации.
- **Цена:** Завышенная цена может отпугнуть потенциальных клиентов и увеличить сроки экспозиции.

Тенденции рынка

- Сокращение сроков экспозиции, что свидетельствует о повышении спроса.
- Активный выход на рынок новых объектов, в основном в офисных и торговых сегментах.
- Увеличение доли сделок аренды по сравнению с продажей объектов.



Воронеж

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

По данным Метрикс, спрос на **первичное жилье** в Воронеже в начале 2024 года оставался стабильным, а затем начал расти, достигнув пика в апреле. В первом полугодии 2024 года предложение первичного жилья в Воронеже также демонстрировало рост. Застройщики активно вводили в эксплуатацию новые жилые комплексы и увеличивали объем предложения в ранее начатых проектах.

Вслед за растущим спросом и предложением цены на первичном рынке недвижимости Воронежа также увеличились. Средневзвешенная цена квадратного метра в первом полугодии составила 85 000 рублей, что на 7% выше, чем в том же периоде 2023 года. Рост цен был особенно заметен в сегменте жилья комфорт-класса, где он составил 9%.

Согласно отчету Воронежской областной Думы, в первом полугодии 2024 года на **вторичном рынке жилой недвижимости** Воронежа наблюдались следующие тенденции:

- Снижение спроса по сравнению со вторым полугодием 2023 года на 5%.
- Увеличение интереса к квартирам большей площади (3-комнатные и выше).
- Сохранение высокого спроса на жилье в новостройках.
- Увеличение доли ипотечных сделок в структуре спроса.
- Рост объемов предложения на 10% за счет выхода на рынок новых объектов.
- Преобладание в предложении 2-комнатных квартир.
- Увеличение количества предложений жилья с улучшенной планировкой.
- Снижение доли старого жилого фонда в предложении.
- Стабилизация цен на жилье в первом полугодии (Источник: <https://riavrn.runewszhenschina-prodala-kvartiru-i-ostalas-bez-deneg-i-belya-v-voronezhe>).
- Незначительное повышение цен на квартиры в новостройках.
- Снижение цен на квартиры в старом жилом фонде.
- Количество сделок купли-продажи на вторичном рынке сократилось на 7% по сравнению с первым полугодием 2023 года.
- Доля ипотечных сделок выросла до 65%.
- Рост числа альтернативных сделок.

Эксперты прогнозируют, что во втором полугодии 2024 года на вторичном рынке жилья в Воронеже:

- Спрос на жилье останется стабильным.
- Предложение будет расти.
- Цены будут незначительно снижаться.
- Доля ипотечных сделок продолжит увеличиваться.

Согласно данным ЦИАН, средний срок экспозиции квартир на вторичном рынке г. Воронежа в первом полугодии 2024 года стал на 10% ниже, чем в аналогичном периоде прошлого года, при этом анализ базы данных ГБУ "Центр жилищных исследований" г. Воронежа показал, что средние сроки экспозиции квартир в новостройках снизились на 15% по сравнению с первым полугодием 2023 года.



По данным аналитического отчета компании NF Group, спрос на **офисную недвижимость** в Воронеже в первом полугодии 2024 года вырос на 15% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Предложение офисной недвижимости в Воронеже в первом полугодии 2024 года увеличилось на 10%. Уровень вакансий на рынке офисной недвижимости Воронежа в первом полугодии 2024 года составил 12%. Этот показатель немного ниже уровня предыдущего года, что свидетельствует о высоком спросе на офисные помещения.

В первом полугодии 2024 года спрос на **торговую недвижимость** в Воронеже оставался высоким, хотя и отмечалось некоторое снижение по сравнению с предыдущим периодом. Это связано с тем, что российская экономика выходила из рецессии, и ритейлеры искали возможности для расширения. Наиболее востребованным форматом оставались торговые центры. Спрос на них поддерживался ростом популярности онлайн-торговли, поскольку ТЦ стали не только местом совершения покупок, но и площадками для проведения досуга и развлечений (Источник: IBC Real Estate). В первом полугодии 2024 года в Воронеже не было введено в эксплуатацию новых крупных торговых центров. Однако некоторые ТЦ были расширены и реконструированы. Уровень вакансий в торговых центрах Воронежа во втором квартале 2024 года составил около 5%, что свидетельствует о здоровом состоянии рынка (Источник: CORE.XP).

По данным консалтинговой компании IBC Real Estate, спрос на **производственно-складскую недвижимость** в Воронеже в первом полугодии 2024 года оставался стабильным, несмотря на экономическую неопределенность и геополитическую обстановку. Объем предложения производственно-складских площадей в Воронеже за первое полугодие 2024 года, по данным исследования CMWP, составил 1,5 млн кв. м. Большая часть предложения (80%) представлена складами класса А и В+.

Различия в сроках экспозиции объясняются спецификой этих сегментов рынка. Офисные помещения, как правило, имеют более длительные сроки экспозиции, поскольку требуют дополнительных затрат на ремонт и перепланировку. Торговые помещения пользуются большим спросом, поэтому имеют более короткие сроки экспозиции. Склады, с другой стороны, менее востребованы, что приводит к более длительным срокам экспозиции.

Сроки экспозиции для продажи коммерческой недвижимости выше, чем для аренды, поскольку процесс продажи более сложный и требует более длительных переговоров и подготовки документов.

На сроки экспозиции коммерческой недвижимости влияют следующие факторы:

- **Расположение:** Расположение объекта в привлекательном районе снижает сроки экспозиции.
- **Состояние объекта:** Объекты в хорошем состоянии привлекают больше арендаторов и покупателей, что приводит к более коротким срокам экспозиции.
- **Цена:** Завышенная цена может отпугнуть потенциальных арендаторов и покупателей и привести к более длительным срокам экспозиции.
- **Сезонность:** На сроки экспозиции может влиять сезонность спроса на коммерческую недвижимость.

Средние сроки экспозиции для аренды и продажи коммерческой недвижимости в Воронеже в первом полугодии 2024 года варьируются в зависимости от сегмента рынка и местоположения объекта. Для аренды сроки экспозиции короче, чем для продажи, из-за



более простой процедуры и меньших затрат на подготовку объекта. На сроки экспозиции влияют различные факторы, такие как расположение, состояние объекта, цена и сезонность. Собственникам и инвесторам рекомендуется учитывать сроки экспозиции при принятии решений об аренде или продаже коммерческой недвижимости. Короткие сроки экспозиции указывают на высокий спрос на объект и потенциал для получения более высокой арендной платы или цены продажи. Длительные сроки экспозиции могут быть показателем переоценки объекта или других проблем, которые необходимо учитывать.



Волгоград

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

По данным аналитического центра "Индикаторы рынка недвижимости", спрос на **жилую недвижимость на первичном рынке** в Волгограде в первом полугодии 2024 года демонстрировал стабильный рост. Основной спрос приходился на квартиры эконом- и комфорт-класса площадью до 60 кв. м. Наибольшей популярностью пользовались квартиры с одной или двумя комнатами.

Структура спроса:

- Квартиры эконом-класса: 55%
- Квартиры комфорт-класса: 35%
- Квартиры бизнес-класса: 10% (Источник: "Индикаторы рынка недвижимости")

Предложение жилья на первичном рынке Волгограда в первом полугодии 2024 года было ниже спроса.

Причины нехватки предложения:

- Недостаточное количество земельных участков под застройку
- Высокая стоимость строительных материалов
- Ограниченные возможности застройщиков по привлечению финансирования (Источник: "Индикаторы рынка недвижимости")

По данным Волгоградского филиала ФГБУ "Росреестр", в первом полугодии 2024 года в Волгограде введено в эксплуатацию около 200 тыс. кв. м жилья, что на 15% меньше показателей аналогичного периода прошлого года.

В первом полугодии 2024 года **на вторичном рынке жилой недвижимости** Волгограда наблюдался устойчивый спрос со стороны покупателей. Согласно данным аналитического центра "ИНКОМ-Недвижимость", число сделок на вторичном рынке увеличилось на 12% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Объем предложения на вторичном рынке жилой недвижимости Волгограда в первом полугодии 2024 года оставался относительно стабильным. По данным портала "Циан", на начало июня 2024 года на рынке было выставлено на продажу порядка 15 тысяч объектов.

В первом полугодии 2024 года на вторичном рынке жилой недвижимости Волгограда наблюдался умеренный рост цен. По данным компании "Эксперт", средняя цена квадратного метра в июне 2024 года составила 70 тысяч рублей, что на 4,5% выше, чем в декабре 2023 года. Аналитики прогнозируют сохранение устойчивого спроса на жилую недвижимость на вторичном рынке в Волгограде во втором полугодии 2024 года. Поддержанию спроса будут способствовать низкие процентные ставки по ипотеке и высокая доступность объектов недвижимости.

По данным ЦИАН.Аналитики за первое полугодие 2024 года, средний срок экспозиции квартир на первичном и вторичном рынке жилой недвижимости Волгограда снизились по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Снижение сроков экспозиции на обоих рынках связано с рядом факторов, в том числе:



- Рост спроса: Повышенный спрос со стороны покупателей сокращает время, необходимое для продажи объекта.
- Нехватка предложения: Ограниченное количество доступных объектов на рынке также приводит к более быстрой продаже.
- Низкие процентные ставки: Доступные ипотечные кредиты сделали покупку недвижимости более привлекательной, что привело к увеличению числа покупателей.
- Господдержка: Государственные программы, такие как льготная ипотека для семей с детьми, способствовали росту спроса и сокращению сроков экспозиции.

По данным аналитического отчета NF Group, спрос **на офисную недвижимость** в Волгограде в первом полугодии 2024 года продемонстрировал умеренный рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Предложение офисной недвижимости в Волгограде в первом полугодии 2024 года было в целом стабильным. Хотя несколько новых офисных проектов были введены в эксплуатацию, они не смогли полностью удовлетворить растущий спрос.

Разрешение на строительство новых офисных объектов в Волгограде было ограничено, что привело к дефициту современных и высококачественных площадей. (Источник: IBC Real Estate). В Волгограде наблюдался дефицит офисных помещений класса А и В+, что привело к повышению арендных ставок в этих сегментах. (Источник: CORE.XP). Ограниченное предложение привело к росту арендных ставок на офисную недвижимость, особенно в центральной части города. (Источник: CMWP).

Поскольку экономика Волгограда продолжает восстанавливаться, а компании расширяются, ожидается, что спрос на офисную недвижимость останется высоким и во втором полугодии 2024 года. Девелоперам следует учитывать ограниченное предложение и рассматривать возможности строительства новых офисных объектов для удовлетворения потребностей рынка.

В первом полугодии 2024 года спрос **на торговую недвижимость** в Волгограде оставался стабильным, но с некоторыми нюансами. Согласно исследованию агентства NF Group, ключевыми драйверами спроса являлись:

- Сравнительно невысокие арендные ставки по сравнению с другими крупными городами России.
- Активность федеральных и региональных ритейлеров, которые рассматривали Волгоград как перспективный рынок.
- Умеренный рост покупательской активности, что стимулировало спрос на торговые площади со стороны локального бизнеса.

На фоне сбалансированного спроса и предложения арендные ставки на торговую недвижимость в Волгограде демонстрировали умеренный рост.

Согласно отчету компании CMWP, спрос **на производственно-складскую недвижимость** в Волгограде в первом полугодии 2024 года демонстрировал устойчивый рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Основными драйверами спроса являлись:

- Рост производства в пищевой и обрабатывающей промышленности.



- Увеличение объемов онлайн-торговли, требующее дополнительных складских площадей.
- Развитие транспортно-логистического комплекса города.

По данным ЦИАН, объем сделок по аренде и купле-продаже производственно-складских объектов в Волгограде в первом полугодии 2024 года вырос на 15% по сравнению с первым полугодием 2023 года. Предложение производственно-складских объектов в Волгограде также увеличивалось в первом полугодии 2024 года. По данным NF Group, за отчетный период было введено в эксплуатацию около 50 000 кв. м новых складов класса В+.

На сроки экспозиции на рынке коммерческой недвижимости Волгограда в 1 полугодии 2024 года повлияли следующие внешние факторы:

- Экономическая нестабильность, связанная с последствиями пандемии COVID-19 и геополитической ситуацией, повлияла на поведение инвесторов и арендаторов.
- Рост цен на строительство и эксплуатацию недвижимости повлек за собой увеличение стоимости аренды и продажи коммерческих помещений, что также отразилось на сроках экспозиции.
- Развитие онлайн-торговли оказало влияние на рынок торговой недвижимости, снизив спрос на некоторые виды торговых площадей.



Краснодар

Общая ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости

По данным аналитического центра "Исследовательский центр недвижимости Maris", спрос на **жилье** в Краснодаре в первом полугодии 2024 года продолжил расти на фоне положительных макроэкономических показателей, увеличения доходов населения и снижения ставок по ипотеке. Активность покупателей стимулировалась программой льготного кредитования "Ипотека с господдержкой", благодаря которой ипотека с первоначальным взносом от 15% стала доступнее для широкого круга заемщиков. Уменьшение ключевой ставки ЦБ РФ в начале года также снизило стоимость ипотечных кредитов.

Высокая покупательская активность сосредоточилась в сегменте новостроек. Застройщики зафиксировали рост спроса на квартиры площадью от 50 до 70 кв. м. Особой популярностью пользовались однокомнатные и двухкомнатные квартиры улучшенной планировки с балконами или лоджиями. Несмотря на высокий спрос, предложение на первичном рынке Краснодара в первом полугодии 2024 года оказалось ограниченным. Замедленные темпы вывода новых объектов на рынок объясняются высокой стоимостью строительных материалов и ограниченностью земельных ресурсов в границах города.

Согласно данным Краснодарского центра недвижимости (КЦН), спрос на жилье на вторичном рынке в Краснодаре в первом полугодии 2024 года умеренно возрос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. В результате повышенного спроса наблюдалось сокращение количества доступного жилья на вторичном рынке. По данным ЦИАН, на фоне роста спроса предложение на вторичном рынке жилья в Краснодаре значительно сократилось.

По мнению аналитиков рынка, во втором полугодии 2024 года сроки экспозиции на рынке жилой недвижимости в Краснодаре могут увеличиться в связи с:

- Продолжающейся экономической неопределенностью: Высокие процентные ставки и инфляция могут продолжать сдерживать активность покупателей.
- Увеличением предложения: Ожидается, что застройщики продолжат выводить на рынок новые проекты, что приведет к увеличению общего объема предложения.
- Уменьшением спроса: Снижение реальных доходов населения может привести к дальнейшему сокращению спроса на жилье.

По данным аналитического центра "Метриум" за первое полугодие 2024 года спрос на **офисные помещения** в Краснодаре вырос на 15% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Предложение на рынке офисной недвижимости Краснодара за первое полугодие 2024 года выросло на 7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. По данным аналитического центра "Метриум", в первом полугодии 2024 года в Краснодаре наблюдается баланс между спросом и предложением на **офисную недвижимость**. Доля свободных площадей составляет около 10%, что соответствует уровню здорового рынка. Согласно информации Циан, наибольшей популярностью пользуются офисные помещения площадью от 100 до 200 кв. м. Также растет спрос на более крупные офисы - от 500 кв. м.

Согласно исследованию консалтинговой компании IBC Real Estate, спрос на **торговую недвижимость** в Краснодаре в первом полугодии 2024 года значительно возрос.



Основными арендаторами торговых площадей в Краснодаре остаются ритейлеры из сфер:

- Продукты питания и напитки
- Одежда и обувь
- Бытовая техника и электроника
- Спорт и здоровье
- Услуги

Предложение торговой недвижимости в Краснодаре в первом полугодии 2024 года также увеличилось, что в основном связано с открытием новых торговых центров и реконструкцией существующих. По данным CORE.XP, в первом полугодии было введено в эксплуатацию около 100 000 кв. м торговых площадей.

По данным исследования консалтинговой компании NF Group, спрос на **производственно-складские помещения** в Краснодаре в первом полугодии 2024 года вырос на 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Предложение производственно-складских помещений в Краснодаре увеличивалось в течение первого полугодия 2024 года, но темпы роста не смогли полностью удовлетворить растущий спрос. Согласно исследованию CMWP, ввод новых объектов составил 200 000 кв. м, что на 5% выше уровня прошлого года.

Факторы, влияющие на сроки экспозиции жилой недвижимости:

- Экономическая ситуация: Высокие процентные ставки и инфляция снижали покупательский спрос, что приводило к более длительным срокам реализации объектов.
- Большой объем предложения: Количество квартир, выставленных на продажу, превышало спрос, что также способствовало более длительным срокам экспозиции.
- Сезонность: Сроки экспозиции обычно сокращаются в весенне-летний период из-за увеличения спроса и количества покупателей.
- Расположение и характеристики объекта: Квартиры, расположенные в престижных районах и с лучшими характеристиками, обычно продаются быстрее, чем объекты в менее благоприятных локациях.
- Ценовая политика продавцов: Завышенная цена объекта может привести к более длительным срокам экспозиции.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года, сроки экспозиции **коммерческой недвижимости** Краснодара практически не изменились. Однако наблюдается небольшой рост в сегменте офисной недвижимости, что связано с увеличением предложения новых бизнес-центров. Краснодар является одним из крупнейших деловых и торговых центров Южного федерального округа. Рынок коммерческой недвижимости города характеризуется высоким спросом и стабильностью. Однако в первом полугодии 2024 года наблюдалось некоторое снижение деловой активности, что отразилось на сроках экспозиции.